

**UCHWAŁA NR LIX/1629/24
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 23 kwietnia 2024 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Rudzianką 2” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/1087/22 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Rudzianką 2” w Szczecinie oraz 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 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nad Rudzianką 2” w Szczecinie, na obszarze osiedla Bukowe-Klęskowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 106,6 ha.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Rudzianką 2” 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.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

**Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojące;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 4) U – teren usług;
- 5) UE – teren usług edukacji;
- 6) UR – teren usług kultu religijnego;
- 7) US – teren usług sportu i rekreacji, kultury;

- 8) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 10) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 11) ZP-KO – teren zieleni urządzonej, obsługi komunikacji;
- 12) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - b) KDL – teren drogi lokalnej,
 - c) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 13) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 14) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 15) KOG – teren garaży;
- 16) KOP – teren parkingu;
- 17) IE – teren elektroenergetyki.

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrznych w planie: 1.1KP, 1.2WS, 1.3WS, 2.1KP, 4.1WS, 5.1WS, 6.1ZP, 7.1ZP, 7.2KP, 14.1ZP-KO, 15.1ZP-KO, 16.1ZP-KO, 19.1U, 19.2ZP, 19.3ZN.

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

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

§ 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **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 brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;

- 5) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych 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) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą, gabarytem lub wysokością, o szczególnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 7) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone 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, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 8) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 9) **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;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 12) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 13) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 14) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych i instalacji zlokalizowanych na dachu płaskim, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 15) **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;
- 16) **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;
- 17) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 18) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

- 19) **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;
- 20) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 21) **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;
- 22) **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;
- 23) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szaklak 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, miłorząd, 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;
- 24) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych, w tym plac zabaw i siłownię plenerową oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;

2) w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 150 m²,
- b) usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) obszar planu położony w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, dla którego obowiązują ustalenia planu ochrony;

2) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;

3) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

4) ustala się:

- a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
- b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;

5) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt i możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;

6) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki typowe dla danego miejsca;

7) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych:

a) 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW obowiązują dopuszczalne poziomy w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW (z wyjątkiem wydzielnia wewnętrznego 6.1ZP), 7MW (z wyjątkiem wydzielen w wewnętrznych 7.1ZP, 7.2KP), 8MW, 9MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 14.1ZP-KO), 15MW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 15.1ZP-KO), 16MW (z wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego 16.1ZP-KO), 17MW, 18MW, 19MW (z wyjątkiem wydzielen w wewnętrznych 19.1U, 19.2ZP, 19.3ZN), obowiązują dopuszczalne poziomy w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) 1MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) 1UE obowiązują dopuszczalne poziomy w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

8) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;

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

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; w granicach strefy znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;

2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:

- a) zachowana część układu przestrzennego starej wsi Klęskowo wraz z przebiegiem ul. Chłopskiej,
 - b) teren dawnego cmentarza ewangelickiego przy ul. Smutnej z zielenią towarzyszącą,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych;
- 3) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu:
- a) ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - budynek mieszkalny przy ul. Chłopskiej 24,
 - budynek mieszkalny przy ul. Chłopskiej 30,
 - budynek gospodarczy przy ul. Chłopskiej 29c,
 - budynek gospodarczy przy ul. Chłopskiej 29d,
 - dawny cmentarz ewangelicki przy ul. Smutnej,
 - b) chronione ustaleniami planu:
 - budynek mieszkalny przy ul. Chłopskiej 26,
 - budynek mieszkalny przy ul. Chłopskiej 29,
 - budynek mieszkalny przy ul. Smutnej 9;
- 4) w obiektach o wartościach zabytkowych wymienionych w pkt 3:
- a) obowiązuje:
 - utrzymanie zasadniczej bryły i gabarytów budynku,
 - utrzymanie zasadniczej kompozycji obiektu,
 - w przypadku rozbiórki obiektu wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego,
 - b) zakazuje się częściowego zewnętrznego ocieplenia fragmentów elewacji, z zastrzeżeniem lit. c tiret 4,
 - c) dopuszcza się:
 - działania odtworzeniowe,
 - rozbudowę budynków wyłącznie od strony elewacji tylnej oraz elewacji bocznych budynku, z wycofaniem o minimum 1/2 długości bocznej ściany, z wyraźnym wyodrębnieniem w bryle nowej części, o wysokości nie wyższej niż wysokość obiektu o wartościach zabytkowych,
 - doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi lub lukarnami, z dostosowaniem rozmieszczenia i formy lukarn do kompozycji obiektu oraz ograniczeniem ich szerokości do maksymalnie 1/3 długości dachu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - zewnętrzne ocieplenie budynków z obowiązkiem zachowania lub odtworzenia historycznego detalu architektonicznego (w tym cokołów, gzymsów, opasek okiennych itp.) na elewacjach frontowych oraz realizowania ocieplenia na całych płaszczyznach elewacji;
- 5) ustala się strefy ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu; przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 5;

- 2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych o wysokości przekraczającej cztery kondygnacje nadziemne; realizację nowej czwartej kondygnacji nadziemnej dopuszcza się wyłącznie w dachu stromym;
- 3) w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej, wewnętrznej i zieleni urządzonej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 5) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych, usługowych w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku; nie dotyczy budynków o wysokości zabudowy do 12 m;
- 6) obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin-Dąbie; całkowita wysokość obiektów budowlanych w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (kominy, wywietrzniki, anteny itp.), w przypadku innych wolnostojących niekubaturowych obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu; całkowita wysokość obiektów budowlanych jest wyrażona w metrach nad poziomem morza;
- 7) obszar planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
 - a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - b) na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą;
- 8) maksymalna wysokość nowych niekubaturowych obiektów budowlanych (z zastrzeżeniem § 4 ust. 6 pkt 13): 46 m n.p.m., chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 9) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego 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;
- 10) dopuszcza się niezależnie od ustaleń planu:

- a) zwiększenie powierzchni zabudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu, poprzez realizację: szybów dźwigowych, klatek schodowych, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji niezbędnych do obsługi technicznej, realizowanych z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
 - b) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) likwidację obiektów obrony cywilnej po wyłączeniu ich z ewidencji budowli ochronnych;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu, z zastrzeżeniem pkt 17 oraz za wyjątkiem:
- a) związanych z organizacją plenerowych imprez okolicznościowych na czas trwania imprezy (wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne itp.),
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (stragany, plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych,
 - d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 12) obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej dla:
- a) urządzeń i instalacji lokalizowanych na dachach płaskich,
 - b) obiektów przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów technicznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych wolnostojących, jeżeli nie ma możliwości ich wbudowania w kubaturę budynku;
- 13) zakazuje się lokalizacji:
- a) garaży blaszanych,
 - b) nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 14) dopuszcza się:
- a) realizację tarasów i stropodachów zielonych na dachach płaskich,
 - b) wysunięcia poza linie zabudowy termoizolacji budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
 - c) panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 15) w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia U, MW-U dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 16) w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MW:
- a) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynków mieszkalnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) dla usług dobudowanych do budynków mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej 5 m;
- 17) w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia MW, do czasu przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe: parking dla samochodów osobowych;
- 18) obowiązuje kształtowanie harmonijnych pierzei ulic 1KDZ, 2KDZ poprzez:
- a) wzajemne dostosowanie pod względem kompozycyjnym i kolorystycznym budynków sąsiadujących ze sobą,

- b) zastosowanie na elewacjach przyległych do wyżej wymienionych ulic trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości,
- c) zastosowanie obudowy estetycznej,
- d) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, wolnostojących: garaży, budynków gospodarczych;
- 19) dla parkingów naziemnych, z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej, obowiązuje zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych i nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych, z zastrzeżeniem pkt 20;
- 20) dla parkingów naziemnych realizowanych pod liniami wysokiego napięcia przy miejscach postojowych realizuje się zwarte, wyodrębnione powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, przy czym:
- a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% powierzchni całego parkingu,
- b) obowiązuje realizacja nawierzchni parkingu jako wodoprzepuszczalnej;
- 21) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. d, f – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją:
- a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 lokal mieszkalny	0	0
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	0,2 mp/1 lokal mieszkalny
3	Hotele, pensjonaty	3 mp/10 łózek	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
4	Motele	1 mp/1 pokój	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
5	Domy studenckie, hotele pracownicze	1 mp/5 miejsc noclegowych	1 mp/1 obiekt	1 mp/25 miejsc noclegowych
6	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
7	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
8	Targowiska, hale targowe	1 mp/100 m ² pow. całkowitej	1 mp/targowisko (halę targową)	1 mp/200 m ² pow. całkowitej
9	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
10	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/3 miejsca konsumpcyjne	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
11	Biura, urzędy, banki	1 mp/30 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/200 m ² pow. użytkowej*
12	Przychodnie	1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
13	Kościóły, kaplice	1 mp/10 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0

14	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp / obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
15	Kina, teatry	1 mp/5 miejsc siedzących	1 mp/100 miejsc siedzących	1 mp/50 miejsc siedzących
16	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp/5 osób przebywających jednocześnie	1 mp/100 osób przebywających jednocześnie	1 mp/300 m ² pow. użytkowej*
17	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	1 mp/30 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt
18	Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	2 mp/1 salę dydaktyczną
19	Uczelnie, obiekty dydaktyczne	1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/20 studentów przebywających jednocześnie
20	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
21	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
22	Szpitala, kliniki	2 mp/5 łóżek	1 mp/50 łóżek	1 mp/50 łóżek
23	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
24	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
25	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
26	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt	0	0
27	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
28	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	0	0
29	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	1 mp/50 m ² pow. hali	1 mp/obiekt	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
30	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
31	Baseny pływackie z miejscami dla odwiedzających/widzów	1 mp/15 odwiedzających/widzów	1 mp/obiekt	1 mp/20 odwiedzających/widzów w
32	Salę konferencyjne	1 mp/10 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
33	Usługi pozostałe	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

*) do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.
**) dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- b) suma ogólnej liczby miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- c) w nowej zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych,

- d) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- e) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- f) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 11,
 - obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 3,
 - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 22) dopuszcza się przerywanie szpalerów, oznaczonych na rysunku planu, w celu realizacji połączeń komunikacyjnych z terenami komunikacji drogowej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 23) w pasie 50 m od skrajnej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr A6 zakazuje się, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, lokalizacji nowych obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją drogi krajowej nr A6;
- 24) dopuszcza się lokalizację wież i masztów antenowych z obowiązkiem zachowania minimalnej odległości równej ich wysokości od zewnętrznej skrajnej krawędzi jezdni drogi krajowej nr A6, przy jednoczesnym zachowaniu minimalnych wymagań określonych w przepisach o ruchu lotniczym i drogach publicznych;
- 25) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN o szerokości 22 m (po 11 m po obu stronach osi sieci);
- 26) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez tereny: 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, KDD oraz KR, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów drogowych, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 5) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi.

6. 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) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia biologicznie czynna, linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów elektroenergetyki, terenach: 1ZP, 2ZN, 3ZN oraz w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN jako napowietrznych; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13,
 - f) 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 oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
 - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, rowów wodnych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) dla cieków Rudzianka oraz rowów wodnych:
- a) zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków i rowów wodnych,
 - b) dopuszcza się realizację drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - c) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków Rudzianka; zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieków z zastrzeżeniem lit. b,
 - d) dopuszcza się regulację i konserwację rowów wodnych; zakazuje się kanalizacji rowów wodnych z zastrzeżeniem lit. b,
 - e) obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie, za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;

- 7) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych i rowów wodnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;
- 9) 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 komunikacji drogowej;
- 10) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 11) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) w obszarze planu dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe,
 - c) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), dopuszcza się w granicach terenów elementarnych o funkcji U, UE, US, UR, MW-U, jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 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 z uwzględnieniem przepisów o ruchu lotniczym i o drogach publicznych, w tym z zakresu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m;
- 15) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w granicach planu nie występuje problematyka scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.