

UCHWAŁA NR XXXIV/273/IV/2003
RADY MIASTA POZNANIA
Z DNIA 2 grudnia 2003r.

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru STRZESZYNA – rejon ulic Koszalińskiej i M. Wańkowicza w Poznaniu.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 214, poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, z 1997 r. Nr 141, poz. 943, z 1999 r. Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136 i Nr 109, poz. 1157, z 2001 r. Nr 14, poz. 124, z 2000 r. Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i Nr 5, poz. 42, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112 i Nr 25, poz. 253 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717), Rada Miasta Poznania uchwala, co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru STRZESZYNA – rejon ulic Koszalińskiej i M. Wańkowicza w Poznaniu.
2. Plan obejmuje teren pomiędzy ulicą Koszalińską, granicą Wojskowych Ogrodów Działkowych „Armii Poznań”, ulicą M. Wańkowicza z wyłączeniem działek nr 25/21/5/165 (w całości), dz. nr 25/21/5/90 (w części), dz. 25/07/4 (w części ul. Wańkowicza) i ulicą projektowaną.
3. Granice obszaru obowiązywania planu określa rysunek planu zatytułowany:
„Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru STRZESZYNA – rejon ulic Koszalińskiej i M. Wańkowicza w Poznaniu”, sporządzony na mapie miejskiej w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie – Prawo budowlane** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 11 lipca 2003 r. – Prawo Budowlane,
- 2) **ustawie o gospodarce nieruchomościami** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 3) **ustawie o odpadach** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach,
- 4) **ustawie – Prawo o ruchu drogowym** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 czerwca 1997 r.,
- 5) **rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie** – należy przez to rozumieć rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 6) **rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie** – należy przez to rozumieć rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 20 września 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie,
- 7) **rozporządzeniu w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie** - należy przez to rozumieć rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- 8) **rozporządzeniu w sprawie ewidencji gruntów i budynków** – należy przez to rozumieć Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 w sprawie ewidencji gruntów i budynków,
- 9) **rozporządzeniu w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi określony symbolem przeznaczenia, zgodnie z rysunkiem planu,
- 11) **kwartale** – należy przez to rozumieć obszar przeznaczony pod określoną funkcję, wyznaczony liniami rozgraniczającymi ulic, zgodnie z rysunkiem planu,
- 12) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 13) **budowli** – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, zgodnie z ustawą Prawo Budowlane,

- 14) **wysokich walorach architektonicznych** – należy przez to rozumieć zestaw cech budynków i budowli, które charakteryzują się właściwymi proporcjami, dobrymi jakościowo, trwałymi materiałami budowlanymi i wykończeniowymi, oraz nawiązującą, bądź nie pozostającą w dysharmonii z sąsiednimi obiektami,
- 15) **celu publicznym** – należy przez to rozumieć cele publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 16) **froncie działki** – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę,
- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wykraczać z zabudową,
- 18) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać zabudowy, oraz wzdłuż której należy usytuować jedną z elewacji budynku,
- 19) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć dominujący, główny sposób zagospodarowania terenu,
- 20) **przeznaczeniu dopuszczalnym, uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inny sposób zagospodarowania terenu, który stanowi uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
- 21) **symbolu przeznaczenia** – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe albo tylko literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie uzupełniające,
- 22) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki,
- 23) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki,
- 24) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w rozumieniu rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29 marca 2001,
- 25) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostokątnym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym,
- 26) **kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu spadowego,
- 27) **dominancie** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub budynek wyższy od pozostałych obiektów budowlanych lub budynków, o cechach charakterystycznych i ułatwiających orientację przestrzenną,
- 28) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suterenu, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych,
- 29) **poddaszu użytkowym** – należy przez to rozumieć kondygnację użytkową, która wykonana jest w dachu spadowym,
- 30) **klasie ulicy** – należy przez to rozumieć klasy dróg zdefiniowane rozporządzeniem, o którym mowa w pkt 7,
- 31) **obiektie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane, który służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, energii elektrycznej, gazu, oraz realizowaniu innych rodzajowo zbliżonych usług na rzecz mieszkańców miasta,

- 32) **urządzeniu pomocniczym** – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
- 33) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością powierzchniową w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy, na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²,
- 34) **zieleni publicznej** – należy przez to rozumieć zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne, a w szczególności parki, zieleńce, zieleń na placach, przy ulicach oraz zieleń izolacyjną,
- 35) **istniejącej zieleni** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem biologicznie czynnym,
- 36) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz zgodnie z rozporządzeniem w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 37) **odpadach niebezpiecznych** – należy przez to rozumieć odpady w rozumieniu ustawy o odpadach.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U, UO, USR, UH, USH**,
- 4) tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP, ZPO**,
- 5) tereny lasów komunalnych **ZL**,
- 6) tereny ulic publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **kZ, kL, kD**,
- 7) tereny publicznych alei oraz dróg pieszych i rowerowych w zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **Z/kX, kD3/Z/kX**,
- 8) teren publicznego placu z obiektami usługowymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **kL5/U3**,
- 9) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, w tym ochrony akustycznej,
- 10) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 11) zasady i warunki podziału terenów,
- 12) zasady kształtowania sfery przestrzenno-wizualnej.

§ 5

1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) przeznaczenie terenów,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) klasyfikacja ulic publicznych,
 - 6) skupiska istniejącej zieleni wymagającej ochrony.
2. Lokalizacje projektowanej infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, określone symbolami liniowymi i punktowymi, należy traktować jako orientacyjne, do uściślenia w projektach budowlanych.
3. Przedstawione na rysunku planu przebiegi jezdni, dróg rowerowych, chodników oraz lokalizacje przystanków autobusowych i przejść dla pieszych, a także organizację ruchu - ustala się jako zalecane.
4. Integralną częścią uchwały jest rysunek - przedstawiający zalecane lokalizacje sieci infrastruktury technicznej w skali 1: 2000 oraz wybrane przekroje ulic w skali 1:100 - stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały (niepublikowany).

§ 6

1. Wszystkie działki budowlane powinny mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
2. Obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, drogi wewnętrzne, place publiczne, zielen publiczną, drogi rowerowe, ciągi piesze należy realizować w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i zasadami współżycia społecznego.
3. Zabudowę terenów objętych planem warunkuje się:
 - 1) uprzednim wykonaniem tranzytowych sieci miejskich:
 - a) sanitarnego „Kolektora Strzeszyńskiego” - od projektowanego terenu do „Kolektora Podolańskiego”, wraz z przebudową dalszych odcinków kanalizacji miejskiej,
 - b) tranzytowego kolektora deszczowego, od projektowanego terenu do strumienia Golęcinka, zbiornika retencyjnego z urządzeniami do podczyszczania wód deszczowych, kolektora deszczowego - od strumienia Golęcinka do cieku Bogdanka, z wyłączeniem jeziora Rusalka oraz przebudowę pozostałych odcinków kanalizacji deszczowej, na kierunku spływu ze Strzeszyna - aż do rzeki Warty.

- 2) uprzednim lub co najmniej równocześnie wykonaniem infrastruktury transportowej, w zakresie zapewniającym w granicach miejscowego planu dojazd i dojeżdżenie od zabudowywanego terenu do ulicy Koszalińskiej **kZ**.

Rozdział III

Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków ochrony środowiska przyrodniczego, w tym ochrony akustycznej.

§ 7

1. Ustala się zachowanie istniejącej zieleni zgodnie z rysunkiem planu. Drzewa kolidujące z zamierzeniami inwestycyjnymi zaleca się przesadzić na obszarze planu. W przypadku niezbędnych wycięć konieczne jest uzyskanie wcześniejszej zgody wymaganej przepisami.
2. Ustala się wprowadzenie roślinności wielopiętrowej, zgodnie z wymogami siedliskowymi w terminie do 1 roku od daty rozpoczęcia użytkowania obiektu.
3. Wprowadza się zakaz przekształcania rzeźby terenu.
4. Ustala się segregację odpadów komunalnych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w mieście.
5. Ustala się gromadzenie odpadów niebezpiecznych dla zdrowia i życia ludzi w hermetycznych pojemnikach i transportowanie ich do miejsc odzysku lub utylizacji.
6. Zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów, wysypisk śmieci oraz wylewisk ścieków.
7. Ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych, poprzez budowę miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z wyłączeniem ust. 8.
8. Ustala się możliwość zagospodarowania czystych wód deszczowych z połąci dachowych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla pielęgnacji zieleni.
9. Władający powierzchnią terenu, na którym występuje zanieczyszczenie gleby lub ziemi albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu jest zobowiązany do przeprowadzenia jego rekultywacji, której warunki należy uzgodnić z organem ochrony środowiska.
10. Ustala się obowiązek zagospodarowania mas ziemnych powstałych w wyniku prac budowlanych.

§ 8

Ustala się następujące zasady ochrony akustycznej:

1. Wyznacza się dopuszczalny równoważny poziom dźwięku w środowisku zewnętrznym, zgodnie z przepisami szczególnymi:
 - 1) dla hałasu komunikacyjnego, samochodowego – odpowiednio w czasie całej pory dziennej i nocnej:
 - a) $L_{AT}^{(D/N)} = 60/50$ dB – dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**, położonych wzdłuż ulic: **kL1, kL2, kL4, kD6, kD7, kD8, kD9, kD10** oraz przy placu **kL5/U3**, dla budynku hotelu na terenie usług sportu i rekreacji **USH** – od strony ulicy **kZ**, a także dopuszcza się ten poziom dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN1** i **MN3** – od strony ulicy **kL4**,
 - b) $L_{AT}^{(D/N)} = 55/45$ dB – dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, położonych wzdłuż ulic: **kL3, kD2, kD3/Z/kX, kD4, kD6, kD11, kD12**, oraz wewnątrz wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**, a także dla terenów usług oświaty **UO1** i **UO2**, związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży – w porze dziennej,
 - 2) dla pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu – w czasie najmniej korzystnych kolejnych ośmiu godzin pory dziennej i jednej godziny w nocy:
 - a) $L_{AT}^{(D/N)} = 50/40$ dB – dla źródeł hałasu znajdujących się na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** lub/i sąsiadujących z tymi terenami zabudowy mieszkaniowej oraz dla źródeł hałasu znajdujących się na terenach usług, sąsiadujących z terenami zabudowy o dopuszczalnym poziomie dźwięku hałasu komunikacyjnego $L_{AT}^{(D/N)} = 60/50$ dB, w tym między innymi dla źródeł na obiektach sportowych i rekreacyjnych otwartych – znajdujących się na terenach **USR**,
 - b) $L_{AT}^{(D/N)} = 45/40$ dB – dla źródeł hałasu znajdujących się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** oraz na terenach usług oświaty **UO**, a także na terenach sąsiadujących z tymi terenami, w tym dla źródeł hałasu znajdujących się na terenach usług handlu **UH**, usług sportu i rekreacji **USH** sąsiadujących z terenami zabudowy o dopuszczalnym poziomie dźwięku hałasu samochodowego $L_{AT}^{(D/N)} = 55/45$ dB.
2. Zapewnienie w środowisku zewnętrznym dopuszczalnych poziomów dźwięku, ustalonych dla terenów objętych planem, wymaga podjęcia działań przeciwhałasowych, które należy realizować w liniach rozgraniczających obiektów i inwestycji mogących być źródłem ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych.
3. W projektowaniu i realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** i jednorodzinnej **MN**, wymagającej komfortu akustycznego w porze dziennej i nocnej, oraz zabudowy na terenach usług oświaty **UO**, wymagającej komfortu akustycznego w porze dziennej, a także budynku hotelu na terenie **USH** – należy zastosować zasady akustyki architektonicznej i budowlanej.

4. W zakresie akustyki architektonicznej należy zapewnić odległość budynków od jezdni oraz rozkład pomieszczeń w budynkach, które zagwarantują wymagany komfort akustyczny w pomieszczeniach także przy otwartych oknach.
5. Budynki mieszkalne wielorodzinne, obustronnie obudowujące ulice **kL2** i **kL6** oraz ewentualnie ulicę **kL1**, należy wyposażać w elewacje nie powodujące dodatkowych odbić fal akustycznych.
6. W zakresie akustyki budowlanej, w pomieszczeniach wymagających komfortu akustycznego – w budynkach położonych na terenach **MW**, w sąsiedztwie ulic: **kL1**, **kL2**, **kL4**, **kD6**, **kD7**, **kD8**, **kD9**, **kD10** oraz placu **kL5/U3**, a także w budynku hotelu, położonym w sąsiedztwie ulicy **kZ** – należy zastosować okna dźwiękoszczelne, zapewniając wymianę powietrza w pomieszczeniach, zgodnie z wymaganiami określonymi przez odrębne przepisy.
7. Na terenach ulic należy wprowadzić zieleni izolacyjną o znaczeniu psychoakustycznym – w postaci żywopłotów, pomiędzy: jezdnią i chodnikiem, jezdnią i drogą rowerową, lub/i drogą rowerową i chodnikiem.
8. Tereny lasów komunalnych **ZL1** i **ZL2** oraz tereny zieleni publicznej **ZP1** i **ZP3** należy utrzymywać jako tereny spełniające parametry zieleni dźwiękoizolacyjnej, tj. posiadającej odpowiednią gęstość, szerokość i wysokość oraz odpowiedni dobór gatunków roślin i sposób ich nasadzenia, co należy realizować na podstawie projektu zieleni.

Rozdział IV

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 9

1. Na terenach objętych planem ustala się obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej, wymienionych w § 26 uchwały.
2. Ustala się zachowanie ciągłości istniejących sieci infrastruktury technicznej, dopuszczając możliwość ich przełożenia.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych - wyłącznie z i do projektowanych miejskich sieci.
4. Zaopatrzenie w ciepło przewiduje się za pośrednictwem projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia lub uzupełniając z innych ekologicznych źródeł energii.
5. Na podstawie wstępnego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej ustala się w poszczególnych kwartałach orientacyjne lokalizacje stacji transformatorowych 15/0,4 kV, wskazanych na rysunku planu.
6. Stacje transformatorowe projektowane będą jako wolnostojące małogabarytowe lub wbudowane w inne budynki. Pod stacje wolnostojące należy wydzielić grunty w postaci

samodzielnych działek wielkości ok. 70 m², przygotowanych do materialnego przejęcia przez gestora sieci elektroenergetycznej. W przypadku realizacji stacji wbudowanych w inne budynki, pomieszczenia przeznaczone na stacje transformatorowe należy zlokalizować na wysokości dostępnej z poziomu terenu.

7. Stacje transformatorowe należy lokalizować tak, by zapewnić całodobowy dostęp dla służb eksploatacyjnych oraz możliwość dojazdu ciężkiego sprzętu.

Rozdział V

Ogólne zasady i warunki podziału terenów.

§ 10

1. Na terenach oznaczonych symbolem **USH, USR, UO2**, dopuszcza się wtórne podziały działek zgodnie z obowiązującymi przepisami, pod warunkiem bezpośredniego dostępu do drogi publicznej dla każdej z nowowydzielonych działek.
2. Na pozostałym terenie zabrania się wykonywania jakichkolwiek podziałów terenu sprzecznych z ustaleniami, rysunkiem planu, przepisami szczególnymi oraz zasadami współżycia społecznego.

Rozdział VI

Ogólne warunki zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania strefy przestrzenno-wizualnej:

§ 11

1. Na wszystkich terenach, niezależnie od ich planowanego przeznaczenia, ustala się obowiązek dostosowania projektowanych elementów zagospodarowania - skalą, jakością i charakterem - do pełnionych funkcji, krajobrazu i architektury istniejącego otoczenia.
2. Ustala się obowiązek realizacji elewacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokich walorach architektonicznych wokół placów i wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych klasy **L**.
3. Podział nieruchomości i sposób zagospodarowania nie może ograniczać i uniemożliwiać zgodnego z prawem dysponowania sąsiednimi posesjami.
4. Zabrania się sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową, czy uzupełniającą funkcją terenu.
5. Budowle służące reklamie można lokalizować na terenach usług oznaczonych symbolami **UH2, USR, USH, U2**, za wyjątkiem ust. 6 i 7.

6. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach budynków dopuszcza się stosowanie reklam dotyczących danej branży usługowej w postaci szyldów, neonów, tablic informacyjnych - w miejscu występowania tych usług.
7. Na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę transportową, poza określonymi w przepisach szczególnych polami widoczności, za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się stawianie reklam małoformatowych, nie przekraczających $1,0 \text{ m}^2$, nie związanych trwale z gruntem.

Rozdział VII

Przepisy szczegółowe.

§ 12

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN 1** do **MN 8**, ustala się:
 - 1) Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
 - 2) Wielkości działek od 800 m^2 do 1600 m^2 .
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy - 5 m od linii rozgraniczających ulic dojazdowych **kD** i ulic lokalnych **kL**,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,41 – 0,21,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki, z zachowaniem istniejących drzew na terenie **MN2**,
 - e) garaże sytuowane jako wolnostojące, wewnątrz budynku mieszkalnego lub dobudowane do niego we frontowej linii zabudowy,
 - f) wydzielenie miejsca na odpady komunalne w granicach działki, z dostępem do drogi.
 - 4) Warunki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do gzymsu 7 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy do 12 m,
 - d) usytuowanie budynków z kalenicami równoległymi do obowiązujących linii zabudowy,
 - e) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 1 m ponad poziomem terenu,
 - f) kształty dachów dwu lub wielospadowe, o dopuszczalnym kącie nachylenia od 30° do 45° ,
 - g) pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach czerwieni lub grafitu,
 - h) stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych; dotyczy to również obiektów małej architektury,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektów garażowych wolnostojących jedno lub dwustanowiskowych do 42 m^2 ,

- j) nawiązanie architektoniczne obiektów garażowych wolnostojących do bryły budynku mieszkalnego,
 - k) ustala się możliwość sytuowania obiektów garażowych na styku dwóch działek, za zgodą sąsiada,
 - l) ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości 1,5 m, na cokole o wysokości 0,4 m, z wyłączeniem stosowania prefabrykowanych płotów betonowych.
 - m) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,
 - n) zakaz zmiany sposobu użytkowania budynków garażowych na inne cele.
- 5) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic dojazdowych, oznaczonych symbolami **kD2, kD4, kD6, kD11, kD12**, a dla terenów **MN2 i MN1** – dodatkowo zjazdami z ulicy lokalnej **kL3**, w ilości nie więcej niż 1 zjazd na 1 działkę,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 25 ust. 2.

§ 13

1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami **MW1** do **MW7**, ustala się:
- 1) Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe w parterach budynków zgodnie z rysunkiem planu: handel, gastronomia, rzemiosło, o powierzchni użytkowej lokalu nie przekraczającej 200 m².
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizowania działalności hurtowej i produkcyjnej,
 - b) składowanie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach, w obrębie zespołu zabudowy,
 - c) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych, z zastrzeżeniem lit. d) oraz pkt. 5 lit. e),
 - d) zalecenie sytuowania stacji transformatorowych wolnostojących.
 - 4) Warunki zabudowy:
 - a) kształty dachów dwu lub wielospadowe o dopuszczalnym kącie nachylenia od 30° do 45°, główne połacie na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
 - b) dopuszczalne podpiwniczenie budynków z przeznaczeniem na pomieszczenia pomocnicze dla mieszkańców,
 - c) stosowanie materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, dotyczy to również obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - e) zakaz wykonywania ogrodzeń.
 - 5) Wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulic dojazdowych **kD** - nieograniczoną ilością zjazdów oraz - wyjątkowo - z ulic lokalnych **kL** – zjazdami o ilościach i lokalizacjach zdefiniowanych ustaleniami dla poszczególnych terenów,

- b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 25 ust. 2,
- c) lokalizacja miejsc postojowych, o których mowa w § 25 ust. 2 wymagana wewnątrz poszczególnych kwartałów, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 5 lit. d) i e) oraz ust. 2 pkt 4 lit. c) i ust 7 pkt 4 lit. c),
- d) dopuszcza się realizację części wymogów, o których mowa w § 25 ust. 2 – w podziemnych kondygnacjach budynków,
- e) dopuszcza się umieszczenie miejsc postojowych, o których mowa w § 25 ust. 2 – w usytuowanych co najmniej w części pod poziomem terenu halach parkingowych, z dachami przykrytymi, dostępną dla mieszkańców, zielenią.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW 1**, ustala się:

- 1) Dopuszczalną lokalizację usług nieuciążliwych, tj. handel, gastronomia, rzemiosło w parterach budynków przy ulicy **kL2** i placu **kL5/U3** oraz przy fragmencie ulicy **kL4**,
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 22%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,55,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni kwartału, z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew oraz wprowadzeniem dodatkowej zieleni niskiej, średniej i wysokiej,
 - e) konieczność budowy stacji transformatorowej.
- 3) Warunki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, dla zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy **kL4**. Dla pozostałej części kwartału maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do gzymsu 7 m - dla zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy **kL4**, dla pozostałej części kwartału maksymalna wysokość zabudowy do gzymsu 10m,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy 12 m - dla zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy **kL4**, dla pozostałej części kwartału maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy 15m
 - d) lokalizacja dominanty o wysokości 15m – 18m, w budynku stanowiącym zamknięcie osi widokowej ulicy **kD6**.
- 4) Wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy **kD7**, z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) dopuszcza się jeden zjazd z ulicy **kL2**, w odległości nie mniejszej niż 80 m od krawędzi jezdni na placu **kL5/U3**,
 - c) wymagania § 25 ust. 2 mogą być realizowane wzdłuż ulicy **kD7**.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW 2**, ustala się:

- 1) Dopuszczalną lokalizację usług nieuciążliwych, tj.: handel, gastronomia, rzemiosło, w parterach budynków przy ulicy **kL2**.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni kwartału, z wprowadzeniem zieleni niskiej, średniej i wysokiej,
 - e) konieczność budowy stacji transformatorowej.
- 3) Warunki zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy do 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do gzymsu 13 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy 18 m,
 - d) lokalizacja dominant o wysokości nie przekraczającej 21 m przy skrzyżowaniach ulicy **kL2** z ulicami **kD7** i **kD10**.
- 4) Obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic **kD6**, **kD7** i **kD10**,

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW 3**, ustala się:

- 1) Dopuszczalną lokalizację usług nieuciążliwych, tj. handel, gastronomia, rzemiosło - w parterach budynków przy ulicy **kL2**.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 23%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,9,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni kwartału, z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew oraz wprowadzeniem dodatkowej zieleni niskiej, średniej i wysokiej,
 - g) w kompozycji kwartału należy wykorzystać przyległy teren zieleni publicznej osiedlowej **ZPO2**,
 - h) konieczność budowy stacji transformatorowych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej.
- 3) Warunki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do gzymsu 13 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy 18 m.
- 4) Obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic **kD6** i **kD10**.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW 4**, ustala się:

- 1) Dopuszczalną lokalizację usług nieuciążliwych, tj. handel, gastronomia, rzemiosło w parterach budynków przy ulicy **kL2**.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy netto 25 %,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni kwartału, z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew oraz wprowadzeniem dodatkowej zieleni niskiej, średniej i wysokiej,

- e) w kompozycji kwartału należy wykorzystać przyległy teren zieleni publicznej osiedlowej **ZPO3**,
 - f) konieczność budowy stacji transformatorowych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej.
- 3) Warunki zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy do 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do gzymsu 13 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy 18 m,
 - d) lokalizacja dominanty o wysokości nie przekraczającej 21 m przy skrzyżowaniu ulic **kL2** i **kD9**.
- 4) Ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy **kD9**, z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) dopuszcza się po jednym zjeździe z ulic **kL1** i **kL2**.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW 5**, ustala się:

- 1) Dopuszczalną lokalizację usług nieuciążliwych, tj. handel, gastronomia, rzemiosło w parterach budynków przy ulicy **kL2**.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 24%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności 0,96,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni kwartału, z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew oraz wprowadzeniem dodatkowej zieleni niskiej, średniej i wysokiej,
 - e) konieczność budowy stacji transformatorowych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej.
- 3) Warunki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 5 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do gzymsu 13 m
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy 18 m,
 - d) lokalizacja dominanty o wysokości nie przekraczającej 21 m, przy skrzyżowaniu ulic **kL1** i **kD9**.
- 4) Obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic **kD8** i **kD9**.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW 6**, ustala się:

- 1) Dopuszczalną lokalizację usług nieuciążliwych, tj. handel, gastronomia, rzemiosło w parterach budynków przy ulicy **kL2** i placu **kL5/U3** oraz przy fragmencie ulicy **kL1**.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 28%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,84
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni kwartału, z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew oraz wprowadzeniem dodatkowej zieleni niskiej, średniej i wysokiej,
 - e) konieczność budowy stacji transformatorowej.

- 3) Warunki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do gzymsu 10 m.
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy 15 m.
- 4) Wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy **kD8**, z zastrzeżeniem lit. b),
 - b) dopuszcza się po jednym zjeździe z ulic **kL1 i kL2**, w odległości nie mniejszej niż 80m od krawędzi jezdni na placu **kL5/U3**,
 - c) wymagania § 25 ust. 2 mogą być realizowane wzdłuż ulicy **kD8**.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **MW 7**, ustala się:

- 1) Zakaz lokalizacji usług.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 26%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,66,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni kwartału, z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew oraz wprowadzeniem dodatkowej zieleni niskiej, średniej i wysokiej,
 - e) w kompozycji kwartału należy wykorzystać przyległy teren zieleni publicznej osiedlowej **ZPO1**,
 - f) konieczność budowy stacji transformatorowych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej.
- 3) Warunki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, dla zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy **kL4** - dla pozostałej części kwartału maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do gzymsu 7 m - dla zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy **kL4**, dla pozostałej części kwartału maksymalna wysokość zabudowy do gzymsu 10m,
 - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy 12 m - dla zabudowy usytuowanej wzdłuż ulicy **kL4**, dla pozostałej części kwartału maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w kalenicy 15m,
- 4) Wymogi komunikacyjne:
 - a) główny zjazd wymagany w przedłużeniu ulicy **kD10**, jak na rysunku planu,
 - b) oprócz zjazdu wymienionego pod lit. a) - obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulic **kD6 i kD7** oraz maksimum dwoma zjazdami ze wschodniej jezdni alei **kD3/Z/kX** – poprzez teren **ZPO1**.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UH 1**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie pod usługi i handel.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25 %,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 % powierzchni kwartału, z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew oraz wprowadzeniem dodatkowej zieleni ozdobnej, niskiej, średniej i wysokiej,
 - d) składowanie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach,
 - e) zakaz prowadzenia działalności hurtowej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji materiałów niebezpiecznych,
 - f) zakaz realizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
- 3) Warunki zabudowy:
- a) dopuszczalna zabudowa parterowa
 - b) maksymalna wysokość budynków do gzymsu 5 m
 - c) maksymalna wysokość budynków w kalenicy 9 m
 - d) kształty dachów płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 35°,
 - e) pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub grafitu,
 - f) stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, dotyczących również obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) Ustalenia komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy **kD5**,
 - b) dopuszcza się realizację części wymogów, o których mowa w § 25 ust.2 - na terenie ulicy **kD5**, pod warunkiem zachowania ciągłości chodnika zdefiniowanego w § 25 ust. 3 poz. „**kD5**”.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UH 2**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie pod usługi i handel,
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25%,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni kwartału, z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew oraz wprowadzeniem dodatkowej zieleni ozdobnej, niskiej, średniej i wysokiej,
 - d) składowanie odpadów komunalnych w wyodrębnionych, obudowanych miejscach,
 - e) zakaz prowadzenia działalności hurtowej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji materiałów niebezpiecznych,
 - f) zakaz realizacji wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych,
 - h) konieczność budowy stacji transformatorowej zalecanej jako stacja wbudowana.
- 3) Warunki zabudowy:
 - a) dopuszczalna zabudowa parterowa
 - b) maksymalna wysokość budynków do gzymsu 5 m
 - c) maksymalna wysokość budynków w kalenicy 9 m
 - d) kształty dachów płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 35°,
 - e) pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub grafitu,

- f) stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, dotyczących również obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) Wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy **kD5**,
 - b) dopuszcza się realizację części wymogów, o których mowa w § 25 ust.2 - na terenie ulicy **kD5**, pod warunkiem zachowania ciągłości chodnika zdefiniowanego w § 25 ust. 3 poz. „**kD5**”.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **USH**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu, rekreacji i hotelarstwa, m.in. kryta pływalnia i hotel.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: usługi handlu i gastronomii.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy – 5 m od linii rozgraniczającej ulic i dróg pieszych **kD2**, **kL3** i **Z/kX3**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30 %,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni kwartału, z wprowadzeniem zieleni ozdobnej, średniej i wysokiej,
 - d) dla zapewnienia wyższego komfortu akustycznego zalecane kształtowanie zieleni izolacyjnej od strony ulicy **kZ**,
 - e) składowanie odpadów komunalnych w wyodrębnionych obudowanych miejscach, w obrębie zabudowy,
 - f) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania obiektów zgodnych z pkt 1 i 2,
 - g) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych,
 - h) możliwość likwidacji istniejącego drenu melioracyjnego, zgodnie z § 26 ust. 3 pkt 7,
 - i) konieczność budowy stacji transformatorowych, w ilości wynikającej z ostatecznego bilansu zapotrzebowanej mocy elektrycznej.
- 4) Warunki zabudowy:
 - a) wysokość obiektu hotelowego do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość obiektu hotelowego do gzymsu 10 m,
 - c) maksymalna wysokość obiektu hotelowego w kalenicy 15 m,
 - d) kształt dachu hotelu dwu lub wielospadowy o nachyleniu od 30° do 45°,
 - e) maksymalna ilość miejsc hotelowych: 200.
 - f) wysokość obiektu pływalni, która powinna wynikać z wymagań technologicznych i nie przekraczać 15 m,
 - g) dopuszcza się dodatkowo przewyższenie podanych wielkości, wyłącznie w tych częściach obiektów w których wymaga tego lokalizacja urządzeń sportowych i rekreacyjnych typu zjeżdżalnie, trampoliny, jednak nie wyżej niż do 18 m,
 - h) minimalne rozmiary basenu głównego 10x25 m,
 - i) dopuszczalna lokalizacja dominanty o wysokości nie przekraczającej 18 m, w pobliżu narożnika terenów **ZP3** i **kL2**,

- j) pokrycie dachu pochyłego dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub grafitu,
 - k) stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych,
 - l) dopuszczane ogrodzenie terenu, realizowane jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m,
- 5) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna terenu zjazdami, o lokalizacji definiowanej rysunkiem planu:
 - z północnej jezdni ulicy Koszalińskiej **kZ**, z wykluczeniem wyjazdów na ul. Koszalińską,
 - z ul. **kD2**,
 - b) dopuszcza się jeden zjazd awaryjny na ulicę **kL3**,
 - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 25 ust. 2,
 - d) miejsca postojowe powinny posiadać nawierzchnię ażurową, zieloną z rzędami drzew na obrzeżu.

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **USR**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji na wolnym powietrzu - korty tenisowe, boiska, lodowisko.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne, uzupełniające: usługi handlu, gastronomii, obiekty obsługi terenu.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 6,25 %,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25 % powierzchni kwartału,
 - d) składowanie odpadów komunalnych w wyodrębnionych obudowanych miejscach w obrębie zabudowy,
 - e) dopuszczalna realizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do funkcjonowania obiektów zgodnych z pkt 1 i 2,
 - f) konieczność budowy stacji transformatorowej wolnostojącej,
 - g) możliwość likwidacji istniejącego drenu melioracyjnego, zgodnie z § 26 ust. 3 pkt 7,
 - h) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych
- 4) Warunki zabudowy:
 - a) dopuszczalna zabudowa parterowa,
 - b) maksymalna wysokość budynków do gzymsu 5 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków w kalenicy 9 m,
 - d) kształty dachów płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 35°,
 - e) pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub grafitu,
 - f) stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, dotyczących również obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- g) obowiązek wykonania ochronnego ogrodzenia całego terenu lub fragmentów z poszczególnymi zespołami urządzeń sportowych,
- 5) Wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna zjazdem na zakończeniu ulicy **kD1**, a dla pojazdów obsługi oraz jako zjazd awaryjny - dopuszcza się jeden zjazd z ulicy **kL1**, maksymalnie odsunięty od skrzyżowania z ulicą **kZ**,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 25 ust. 2,
 - c) miejsca postojowe powinny posiadać nawierzchnię ażurową, zieloną z rzędami drzew na obrzeżu.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U1**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie pod posterunek policji.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25 %,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30 % powierzchni kwartału, z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew oraz wprowadzeniem dodatkowej zieleni ozdobnej, niskiej, średniej i wysokiej,
 - d) składowanie odpadów komunalnych w wyodrębnionych obudowanych miejscach w obrębie zabudowy,
 - e) dopuszczalna lokalizacja wolnostojących budynków pomocniczych i garażowych,
 - f) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych.
- 3) Warunki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji
 - b) maksymalna wysokość budynków do gzymsu 7 m,
 - c) maksymalna wysokość budynków w kalenicy 11 m,
 - d) kształty dachów płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 25° do 35°,
 - e) pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub grafitu,
 - f) stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, dotyczących również obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) dopuszczalne ogrodzenie terenu jako ażurowe z zielenią,
- 4) Wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulicy **kD1**, zjazdem, o lokalizacji zalecanej rysunkiem planu,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 25 ust. 2.

§ 19

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **U2**, ustala się:
 - 1) Przeznaczenie podstawowe: stacja paliw,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: handel drobny i mała gastronomia, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy kubaturowej i powierzchni utwardzonej 50 %,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 % powierzchni kwartału,
 - d) składowanie odpadów stałych i płynnych w wyodrębnionych obudowanych miejscach w obrębie zabudowy, oraz ich utylizacja poza obrębem stacji,
 - e) dopuszczalna lokalizacja wolnostojących obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) konieczność budowy stacji transformatorowej,
 - g) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych,
 - h) zakaz wykonywania ogrodzeń od strony ulic, z dopuszczeniem ogrodzenia z zielenią od strony terenu **USR**.
 - 4) Warunki zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość budynków do 1 kondygnacji,
 - c) maksymalna wysokość budynków 6 m.
 - 5) Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy stacji paliw należy przyjmować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
 - 6) Wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu zjazdami, o lokalizacji definiowanej rysunkiem planu:
 - z północnej jezdni ulicy Koszalińskiej **kZ**, z wykluczeniem wyjazdów na ul. Koszalińską,
 - z ulicy **kD1**,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, ciężarowych i autobusów, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 25 ust. 2.
 - 7) Wymogi inżynierskie:
 - a) konieczność budowy na terenie stacji urządzeń do oczyszczania ścieków deszczowych ze związków ropopochodnych,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków deszczowych do sieci kanalizacji miejskiej,
 - c) ustala się możliwość likwidacji istniejącego drenu melioracyjnego, zgodnie z § 26 ust. 3 pkt 7.

§ 20

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UO1**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie pod usługi oświaty: przedszkole.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w obowiązujących i nieprzekraczalnych liniach zabudowy – 5 m od linii rozgraniczających ulice **kD6** i **kL3**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 25 %,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5,
 - g) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50 % powierzchni kwartału, z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew oraz wprowadzeniem dodatkowej zieleni ozdobnej, niskiej, średniej i wysokiej,
 - d) składowanie odpadów komunalnych w wyodrębnionych obudowanych miejscach w obrębie zabudowy.
- 3) Warunki zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość do gzymsu 5 m,
 - c) maksymalna wysokość w kalenicy 10 m,
 - d) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru maksymalnie do 0,5 m ponad poziomem terenu,
 - e) kształty dachów płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 30° do 45°,
 - f) usytuowanie budynków z kalenicami równoległymi do obowiązującej linii zabudowy,
 - g) pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub grafitu,
 - h) stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych, dotyczących również obiektów małej architektury,
 - i) dopuszczalna lokalizacja wolnostojącego budynku pomocniczego i garażowego,
 - j) ogrodzenia od frontu ażurowe, o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m.
- 4) Wymogi komunikacyjne:
 - a) obsługa komunikacyjna nieograniczoną ilością zjazdów z ulicy **kD6**,
 - b) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 25 ust. 2.

§ 21

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **UO2**, ustala się :

- 1) Przeznaczenie pod usługi oświaty: szkołę z salą gimnastyczną, pływalnią i terenami przeznaczonymi pod boiska sportowe,
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 30 %,

- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni kwartału, z uwzględnieniem znajdujących się na terenie wartościowych drzew oraz wprowadzeniem dodatkowej zieleni niskiej, średniej i wysokiej,
 - d) w kompozycji kwartału należy wykorzystać przyległy teren zieleni publicznej **ZP2**,
 - e) składowanie odpadów stałych w wyodrębnionych obudowanych miejscach w obrębie zabudowy,
 - f) konieczność budowy stacji transformatorowej wolnostojącej.
- 3) Warunki zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków do 4 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
 - b) maksymalna wysokość budynków do gzymsu: 12,5 m, z zastrzeżeniem lit. d)
 - c) maksymalna wysokość budynków w kalenicy: 17 m,
 - d) maksymalna wysokość sali gimnastycznej i pływalni wg wymagań technologicznych,
 - e) dopuszczalne wyniesienie posadzki parteru do 0,5 m ponad poziom terenu,
 - f) kształty dachów płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu od 30° do 45°,
 - g) pokrycie dachów pochyłych dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach czerwieni lub grafitu,
 - h) stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych,
 - i) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych,
 - j) nakaz wykonania ochronnego ogrodzenia ażurowego dla boisk, o wysokości 4,0 m oraz zalecenie wykonania ogrodzeń od frontu realizowanych jako ażurowe o wysokości 1,5 m na cokole o wysokości 0,4 m,
- 4) Wymogi komunikacyjne:
- a) obsługa komunikacyjna maksimum dwoma zjazdami z ulicy **kL3**,
 - b) główne dojście piesze i zakaz zjazdów z ulicy **kL2**,
 - c) konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z wymogami parkingowymi zawartymi w § 25 ust. 2.

§ 22

1. Dla terenów zieleni publicznej, oznaczonej symbolami **ZP1**, **ZP2**, **ZP3** i **ZP4**, ustala się:
- 1) Przeznaczenie terenów **ZP1** i **ZP3** pod urządzonej zieleni o charakterze izolacyjnym.
 - 2) Przeznaczenie terenów **ZP2** i **ZP4** pod urządzonej zieleni parkową z elementami wypoczynkowo-sportowymi.
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających
 - b) zachowanie istniejącej zieleni uzupełnionej o dodatkowe nasadzenia, o wielopiętrowej strukturze i różnorodności gatunkowej, tj. trawniki, krzewy, drzewa, z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust.8 na terenach **ZP1** i **ZP3**,
 - c) na terenach **ZP2** i **ZP4** obowiązek wytyczenia ścieżek pieszych,
 - d) na terenach **ZP2** i **ZP4** obowiązek wprowadzenia elementów związanych z funkcją parku - zastosowanie obiektów małej architektury,
 - e) na terenach **ZP2** i **ZP4** dopuszczalne wprowadzenie placów sportowych na terenach wolnych od istniejącej zieleni,
 - f) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych,

- g) na terenach **ZP1** i **ZP3** możliwość likwidacji istniejącego drenu melioracyjnego, zgodnie z § 26 ust. 3 pkt 7,
- h) zakaz grodzenia terenu,

§ 23

1. Dla terenów zieleni publicznej osiedlowej, oznaczonej symbolami **ZPO1**, **ZPO2**, **ZPO3**, ustala się:
 - 1) Przeznaczenie pod urządzoną zielenią związaną bezpośrednio z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
 - 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w obowiązujących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zachowanie istniejącej zieleni uzupełnionej o dodatkową zielenią, o wielopiętrowej strukturze i różnorodności gatunkowej, tj. trawniki, krzewy, drzewa,
 - c) wytyczenie ścieżek pieszych i urządzeń rekreacyjnych dla dzieci, młodzieży i wypoczynku osób starszych, oraz wprowadzenie elementów małej architektury,
 - d) możliwość grodzenia fragmentów terenu obejmujących ww. urządzenia rozrywkowo-rekreacyjne,
 - e) zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych,
 - f) możliwość przeprowadzenia przez teren **ZPO1** dwóch zjazdów ze wschodniej jezdni alei **kD3/Z/kX** do terenu **MW7**, wraz z przyłączami do sieci infrastruktury technicznej.

§ 24

1. Dla terenów lasów komunalnych, oznaczonych symbolami **ZL1** i **ZL2**, ustala się:
 - 1) Przeznaczenie pod zielenią o charakterze izolacyjnym, z uwzględnieniem ustaleń § 8 ust.8,
 - 2) Zakaz lokalizowania zabudowy, w tym stacji transformatorowych

§ 25

1. Ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę transportową terenów oznaczonych symbolami z pierwszą literą „**k**”, dla których ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy kubaturowej, poza wyjątkami wskazanymi w ust.3,
 - 2) z zastrzeżeniem pkt 3), dla nowych, wyznaczonych niniejszym planem publicznych ulic, ciągów pieszych i rowerowych - obowiązek kompleksowej, w ramach jednego zadania inwestycyjnego, realizacji wszystkich przewidzianych planem elementów pasa drogowego,
 - 3) dopuszcza się odstępianie od wymogów pkt 2), w przypadku gdy gestorzy infrastruktury technicznej, mimo wezwania inwestora ulicy, odmawiają budowy swoich urządzeń przed ułożeniem nawierzchni i nasadzeniem drzew oraz krzewów;

przy czym nie wykonane sieci mogą być budowane nie wcześniej niż 10 lat po oddaniu ulicy do publicznego użytku,

- 4) obowiązek zagospodarowania urządzoną zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
- 5) obowiązek uwzględnienia wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej, wymienionych w § 26 i pokazanych na rysunku wymienionym w § 5 ust. 4,
- 6) zakaz wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów, poza wyjątkami wskazanymi w ust.3,
- 7) możliwość obsługi komunikacyjnej liniami autobusowymi w ulicy Koszalińskiej **kZ**, z przystankami zlokalizowanymi jak na rysunku planu,
- 8) na ulicach o symbolach **kL1-5** dopuszcza się transport publiczny wykonywany pojazdami o pojemności nie przekraczającej 35 pasażerów,
- 9) minimalne wymagane wyposażenie i parametry – wg ust.3 (tabela nr 1), przy czym:
 - a) symbole **kZ**, **kL** i **kD** odpowiadają klasom publicznych ulic: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
 - b) symbol **Z/kX** oznacza teren dróg pieszych i rowerowych - w zieleni,
 - c) symbol **kD3/Z/kX** oznacza teren alei, z dwoma jezdniami ulic klasy D oraz drogą pieszą i rowerową w zieleni,
 - d) symbol **kL5/U3** oznacza teren placu z obiektami usługowymi i rondem na skrzyżowaniu ulic klasy L,

2. Na terenach, o których mowa w § 5 – §21 ustala się następujące wymogi parkingowe:

- 1) Konieczność zapewnienia, w granicach poszczególnych terenów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w ilości minimum:
 - a) 2 stanowiska, w garażu lub na powierzchni terenu, na każdej z działek w budownictwie jednorodzinnym,
 - b) 1,3 stanowiska na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej, ale nie mniej niż 45 stanowisk na 100 mieszkańców,
 - c) 1 stanowisko na każde 35 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - d) 1 stanowisko na każdych 3 zatrudnionych,
 - e) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne, kulturalne lub rekreacyjne,
 - f) 5 stanowisk na każde 10 łóżek hotelowych,
 - g) 1 stanowisko na każde 35 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów
 - h) 1 stanowisko na każdych 30 uczniów w szkole,
 - i) 1 stanowisko na każde 20 dzieci uczęszczających do przedszkola,przy czym dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków,
- 2) Konieczność zapewnienia w granicach poszczególnych terenów miejsc przeładunku towarów do obiektów usługowych - poza miejscami wymaganymi wg pkt 1,

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury transportowej (tabela nr 1)

sym-bol	nazwa	szer. w liniach rozgraniczenia	szer. jezdni	Szer. chodnika	szer. drogi rowerowej	dostępność	Inne
KZ	Koszalińska	min. 39,0m	2x7,0m + treść kol. „Inne”	min. 2.25m po str. pn + treść kol. „Inne”	3.0m po str. pd	wyłączenie przez skrzyżowania + treść kol. „Inne”	Na odcinku między skrzyżowaniami z kL1 i kL2 wymagane dwie jezdnie; na pozostałym odcinku – rezerwa terenu pod ewentualną drugą jezdnię. Na wlotach skrzyżowań wymagane dodatkowe pasy ruchu. Z północnej jezdni dopuszcza się po jednym zjeździe na tereny U2 i USH, o zalecanych lokalizacjach jak na rysunku planu. Dla zjazdu na teren U2 zalecany dodatkowy pas ruchu. Wyklucza się inne zjazdy oraz możliwość wyjazdu na jezdnie ul. Koszalińskiej. Na wylotach skrzyżowań wymagane przystanki autobusowe w zatokach. W rejonie skrzyżowania z kL2 – wymagany dodatkowy chodnik po stronie pd-zach, doprowadzający do przystanku i przecinek leśnych poza granicami planu. Chodniki i droga rowerowa - odsunięte od jezdni Przy przystankach wymagane poszerzenia chodników do min. 3.5m. W projektach nowej jezdni, a zwłaszcza chodników i dróg rowerowych wymagane maksymalne zachowanie istniejących drzew, oraz ich uzupełnianie z zastrzeżeniem zapewnienia odpowiednich warunków widoczności. Możliwość likwidacji istniejącego drenu melioracyjnego, zgodnie z § 26 ust. 3 pkt 7.

sym- bol	nazwa	szer. w liniach rozgrani- czenia	szer. jezdni	Szer. chodnika	szer. drogi rowerowej	dostęp- ność	Inne
kL1	projektowana	min. 20,0m	6,0m	Min 2x2.0m	2.0m po str. wsch.	przez skrzyżo- wania + treść kol. „Inne”	Na wlocie skrzyżowania z kZ wymagany dodatkowy pas i rozdzielenie kierunków ruchu. Na wlocie skrzyżowania z kL5/U3 wymagane rozdzielenie kierunków ruchu. Dopuszcza się po jednym zjeździe – tak na obszar planu, jak i na teren przyległy pod stronie wschodniej, na następujących odcinkach ulicy: - między skrzyżowaniami z kL5/U3 i z kD8, zgodnie z §13 ust.7 pkt4 lit. b), - między skrzyżowaniem z kD9 i terenem Z/kX2, - między terenem Z/kX2 i skrzyżowaniem z kZ, zgodnie z §17 ust.1 pkt 5 lit. a). Droga rowerowa i chodniki - odsunięte od jezdni. Po stronie zachodniej wymagany szpaler drzew, po stronie wschodniej – zalecane żywopłoty. Możliwość likwidacji istniejącego drenu melioracyjnego, zgodnie z § 26 ust. 3 pkt 7.

sym- bol	nazwa	szer. w liniach rozgrani- czenia	szer. jezdni	Szer. chodnika	szer. drogi rowerowej	dostęp- ność	Inne
kL2	projektowana	min. 20,0m	6,0m	Min 2x2.0m + treść kol. „Inne”	2.0m po str. pn- zach. + treść kol. „Inne”	przez skrzyżo- wania + treść kol. „Inne”	Na odcinku między terenami Z/kX1 i kL2 – poszerzenie pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu. Na skrzyżowaniu z kL3 i kD1 – wymagane małe rondo, z rozdzieleniem kierunków ruchu na wlotach. Na odcinku między rondem i skrzyżowaniem z kZ - wymagany dodatkowy pas i rozdzielenie kierunków ruchu. Na wlocie skrzyżowania z kL5/U3 wymagane rozdzielenie kierunków ruchu. Dopuszcza się po jednym zjeździe – tak na obszar planu, jak i na teren przyległy pod stronie wschodniej, na następujących odcinkach ulicy: - na teren MW1, zgodnie z §13 ust. 2 pkt 4 lit. b), - na teren MW6, zgodnie z §13 ust. 7 pkt 4 lit. b), - na teren MW4. Droga rowerowa i chodniki - odsunięte od jezdni. Chodnik i droga rowerowa wzdłuż terenu UO2 poszerzone do min. 3m. Po stronie północno- zachodniej wymagany jeden szpaler drzew, po stronie przeciwnej - zalecane żywopłoty. Możliwość likwidacji istniejącego drenu melioracyjnego, zgodnie z § 26 ust. 3 pkt 7
kL3	projektowana	min. 15,0m	6,0m	min. 2,0m po str. zach.	2,0m po str. wsch.	przez skrzyżo- wania + treść kol. „Inne”	Na wlocie skrzyżowania z kL2 wymagane rozdzielenie kierunków ruchu. Dopuszcza się po jednym zjeździe na każdą z działek na terenach MN1 i MN2 oraz dwa zjazdy na teren UO2 i jeden zjazd awaryjny na teren USH. Droga rowerowa i chodniki - odsunięte od jezdni. Zalecany żywopłot po stronie wschodniej.

sym- bol	nazwa	szer. w liniach rozgrani- czenia	szer. jezdni	Szer. chodnika	szer. drogi rowerowej	dostęp- ność	Inne
kL4	Melchiora Wańkowicza	min. 17,0m	6,0m	min. 2,0m po str. pn	2,0m po str. pn	przez skrzyżo- wania	Na wlocie skrzyżowania z kL5/U3 wymagane rozdzielanie kierunków ruchu. Wykluczone zjazdy na tereny objęte planem oraz na tereny po stronie północnej. Droga rowerowa i chodnik - odsunięte od jezdni. Wymagane zachowanie szpaleru drzew po stronie południowej. Zalecany żywopłot między chodnikiem i drogą rowerową.
kL5/ U3	projektowany plac	wg rysunku planu	4,5m + 2,0m	min. 3,75m wokół placu + treść kol. „Inne”	min. 3,0m wokół placu	przez skrzyżo- wania	Teren placu z obiektami usługowymi. Wymagany kompleksowy projekt zagospodarowania. Jezdnia i organizacja ruchu – jak na rondzie. Na przecięciu przedłużeń osi ulic kL1 , kL2 i kL4 - wymagana dominanta. W centralnej części ronda dopuszczony budynek jednokondygnacyjny o maksymalnej powierzchni 350 m ² , o zalecanej formie rotundy lub jej części, z przeznaczeniem na usługi drobnego handlu i gastronomii, obsługiwanych wyłącznie pojazdami o ładowności do 2 MG. Dojazd do obiektu wewnątrz ronda - wyłącznie dla pojazdów obsługi i w określonych przez zarządcę drogi godzinach – po chodnikach, o których mowa poniżej. Chodniki wewnątrz ronda – o geometrii zalecanej rysunkiem planu. Wyklucza się jakiegokolwiek zjazdy i obsługę samochodami obiektów na zewnątrz ronda. Zalecane zachowanie istniejących drzew oraz ich uzupełnianie z zastrzeżeniem zapewnienia odpowiednich warunków widoczności. Wewnątrz ronda zalecane klomby kwiatowe.
kD1	projektowana	min. 12,0m	6,0m	min. 2,0m po str. pd-zach.	brak	Bez ograni- czeń	Na wlocie skrzyżowania z kL2 wymagane rozdzielanie kierunków ruchu. Zjazdy na tereny U1 , U2 i USR o lokalizacji definiowanej rysunkiem planu.

sym-bol	nazwa	szer. w liniach rozgraniczenia	szer. jezdni	Szer. chodnika	szer. drogi rowerowej	dostępność	Inne
kD2	projektowana	min. 10.0m	5,0m lub treść kol. „Inne”	2x2.5m lub treść kol. „Inne”	brak	Bez ograniczeń	Zalecane wyznaczenie strefy zamieszkania, bez podziału na jezdnię i chodniki. Na północnym zakończeniu – wymagany plac do zawracania. Na załamaniu ulicy – wymagany zjazd na teren USH , o lokalizacji definiowanej rysunkiem planu.
kD3/ Z/kX	projektowana	min. 50.0m	2x 6.0m	2x1.50m na zewnątrz + 5.0m między jezdniami	3.0m między jezdniami	przez skrzyżowania + treść kol. „Inne”	Teren alei – ulicy dojazdowej z dwoma jezdniami oraz drogą pieszą i rowerową w zieleni. Wymagana organizacja ruchu identyczna jak na przedłużeniu alei w kierunku północnym (ul. L.Tołstoja). Zalecane kierunki ruchu – jak na rysunku planu. Ze wschodniej jezdni dopuszcza się dwa zjazdy, poprzez teren ZPO1 - na teren MW7 . Zalecane maksymalne zachowanie istniejących drzew. Wymagany projekt urządzenia zieleni – w tym minimum 2 szpalery drzew.
kD4	projektowana	min. 10.0m	5,0m lub treść kol. „Inne”	2x2.5m lub treść kol. „Inne”	brak	Bez ograniczeń	Zalecane wyznaczenie strefy zamieszkania, bez podziału na jezdnię i chodniki.
kD5	projektowana	min. 15.0m	5,0m	2x2.0m	brak	Bez ograniczeń	Chodniki odsunięte od jezdni. Pod warunkiem zachowania ciągłości i szerokości chodników, z ewentualnym ich przesunięciem na tereny UH1 i UH2 – po obu stronach jezdni dopuszcza się zatoki postojowe dla samochodów osobowych.
kD6	projektowana	min. 15.0m	5,0m	min. 2x1.5m	brak	Bez ograniczeń	Na przedłużeniu ulicy kD10 - wymagany główny zjazd na teren MW7 – jak na rysunku planu. Chodniki odsunięte od jezdni. Zalecane obustronne żywopłoty. Dopuszczalne jest wprowadzenie zieleni wysokiej, pod warunkiem sporządzenia odpowiedniego projektu zieleni na etapie projektu budowlanego.

sym- bol	nazwa	szer. w liniach rozgrani- czenia	szer. jezdni	Szer. chodnika	szer. drogi rowerowej	dostęp- ność	Inne
kD7	projektowana	min. 15.0m	5,0m	min. 2x1.5m	brak	Bez ograni- czeń	Chodniki odsunięte od jezdni. Zalecane obustronne żywopłoty. Dopuszczalne jest wprowadzenie zieleni wysokiej, pod warunkiem sporządzenia odpowiedniego projektu zieleni na etapie projektu budowlanego.
kD8	projektowana	min. 15.0m	5,0m	min. 2x1.5m	brak	Bez ograni- czeń	Chodniki odsunięte od jezdni. Zalecane obustronne żywopłoty. Dopuszczalne jest wprowadzenie zieleni wysokiej, pod warunkiem sporządzenia odpowiedniego projektu zieleni na etapie projektu budowlanego.
kD9	projektowana	min. 20.0m	6,0m	min. 2x2.0m	brak	Bez ograni- czeń	Chodniki odsunięte od jezdni. Zalecane dwa szpalery drzew.
kD10	projektowana	min. 20.0m	6,0m	min. 2x2.0m	Brak	Bez ograni- czeń	Chodniki odsunięte od jezdni. Zalecane dwa szpalery drzew.
kD11	projektowana	min. 10.0m	5,0m lub treść kol. „Inne”	2x2.5m lub treść kol. „Inne”	brak	Bez ograni- czeń	Zalecane wyznaczenie strefy zamieszkania, bez podziału na jezdnię i chodniki.
kD12	projektowana	min. 10.0m	5,0m lub treść kol. „Inne”	2x2.5m lub treść kol. „Inne”	brak	Bez ograni- czeń	Zalecane wyznaczenie strefy zamieszkania, bez podziału na jezdnię i chodniki.
Z/ kX1	projektowana	50.0m	brak	5.0m	3.0m	nie dotyczy	Teren drogi pieszej i rowerowej w zieleni. Geometria chodnika i drogi rowerowej dostosowana do istniejącej i projektowanej zieleni. Wymagane maksymalne zachowanie istniejących drzew i projekt urządzenia zieleni zharmonizowany z zagospodarowaniem terenów ZP2 i ZPO2 .

sym- bol	nazwa	szer. w liniach rozgrani- czenia	szer. jezdni	Szer. chodnika	szer. drogi rowerowej	dostęp- ność	Inne
Z/ kX2	projektowana	20.0m	brak	5.0m	3.0m	nie dotyczy	Teren drogi pieszej i rowerowej w zieleni. Geometria chodnika i drogi rowerowej dostosowana do istniejącej i projektowanej zieleni. Wymagane maksymalne zachowanie istniejących drzew i projekt urządzenia zieleni zharmonizowany z zagospodarowaniem terenów ZP4 i ZPO3 .
Z/ kX3	projektowana	min. 5.0m	brak	min. 2.25m	brak	nie dotyczy	Teren drogi pieszej w zieleni. Zalecany obustronny żywopłot . Możliwość likwidacji istniejącego drenu melioracyjnego, zgodnie z § 26 ust. 3 pkt 7

§ 26

Ustala się następujące warunki dla kształtowania sieci infrastruktury technicznej:

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) możliwość realizacji sieci wodociągowej na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę transportową,
- 2) zachowanie istniejącego wodociągu o średnicy $\varnothing$ 160 w ulicy **kL4**,
- 3) możliwość realizacji magistrali wodociągowej o średnicy $\varnothing$ 500, wraz ze strefą ochronną wynoszącą 5,0 m od zewnętrznej ścianki magistrali, w ulicy **kZ**,
- 4) możliwość realizacji sieci wodociągowej o średnicy $\varnothing$ 160 na przedłużeniu istniejącego wodociągu - w ulicy **kL4** i na placu **kL5/U3**,
- 5) możliwość realizacji sieci wodociągowej o średnicy $\varnothing$ 150 w następujących ulicach: **kL1, kL2, kL3, kD1, kD2, kD3/Z/kX, kD4, kD5, kD6, kD8, kD9, kD10, kD11, kD12**,
- 6) dopuszcza się korekty zdefiniowanych średnic projektowanych wodociągów w wyniku opracowania kompleksowej koncepcji sieci wodociągowej dla całego obszaru Strzeszyna.

2. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) możliwość realizacji sieci kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę transportową,
- 2) zachowanie istniejącego kanału sanitarnego o średnicy $\varnothing$ 200 w ulicy **kL4**,
- 3) możliwość realizacji „Kolektora Strzeszyńskiego” o średnicy $\varnothing$ 800 w ulicy **kZ**,
- 4) możliwość realizacji kanału sanitarnego o średnicy $\varnothing$ 200 na przedłużeniu istniejącego kanału - w ulicy **kL4** i na placu **kL5/U3**,
- 5) możliwość realizacji kanałów sanitarnych o średnicy $\varnothing$ 200 w następujących ulicach: **kL1, kL2, kL3, kD1, kD2, kD3/Z/kX, kD4, kD5, kD6, kD7, kD8, kD9, kD10, kD11, kD12**,
- 6) dopuszcza się korekty zdefiniowanych średnic projektowanych kanałów sanitarnych w wyniku opracowania kompleksowej koncepcji sieci kanalizacji sanitarnej dla całego obszaru Strzeszyna.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych:

- 1) możliwość realizacji sieci kanalizacji deszczowej na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę transportową,
- 2) możliwość realizacji kolektora deszczowego o średnicy $\varnothing$ 1200 w ulicy **kZ**,
- 3) możliwość realizacji kanałów deszczowych o średnicy $\varnothing$ 250 w ulicach: **kL4, kD1, kD2, kD4, kD5, kD6, kD11, kD12, kL5/U3**,
- 4) możliwość realizacji kanałów deszczowych o średnicy $\varnothing$ 300 w ulicach: **kL2, kL3, kL4, kD6, kD7, kD8, kD9, kD10, kL5/U3**,
- 5) możliwość realizacji dwóch kanałów deszczowych o średnicy $\varnothing$ 300 w ulicy **kD3/Z/kX**,
- 6) zakaz wprowadzenia nie oczyszczonych ścieków deszczowych z terenu stacji benzynowej **U2**, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- 7) możliwość likwidacji istniejącego drenu melioracyjnego, po wybudowaniu kanału deszczowego wymienionego w pkt 2,

- 8) dopuszcza się korekty zdefiniowanych średnic projektowanych kanałów deszczowych w wyniku opracowania kompleksowej koncepcji sieci kanalizacji deszczowej dla całego obszaru Strzeszyna.
4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło – nie przewiduje się budowy sieci ciepłych na terenach publicznych.
5. W zakresie sieci gazowej:
 - 1) utrzymanie wszystkich istniejących gazociągów średniego ciśnienia w granicach planu:
 - a) w ul. M. Wańkowicza oznaczonej symbolem **kL4** – gazociąg ś/c g90,
 - b) w liniach rozgraniczających projektowanego placu oznaczonego symbolem **kL5/U3** - gazociąg ś/c g90,
 - 2) dla nowych inwestycji docelowe zaopatrzenie w gaz z istniejącej w granicach planu sieci średniego ciśnienia,
 - 3) możliwość realizacji nowego gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających istniejącej ul. M. Wańkowicza oznaczonej symbolem **kL4**,
 - 4) możliwość realizacji nowych gazociągów średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających projektowanych ulic oznaczonych symbolami: **kL1, kL2, kL3, kD1, kD2, kD5, kD6, kD7, kD8, kD9, kD10, kD11, kD12**,
 - 5) możliwość realizacji gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających projektowanego placu oznaczonego symbolem **kL5 / U3**.
6. W zakresie elektroenergetyki:
 - 1) zasilanie planowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi SN-15 kV, prowadzonymi po terenach przeznaczonych pod infrastrukturę transportową,
 - 2) zalecane rozmieszczenie przewodów - zgodnie z rysunkiem wymienionym w § 5 ust. 4,
 - 3) powiązania planowanych stacji z istniejącą siecią elektroenergetyczną zostaną ustalone na etapie opracowań szczegółowych w oparciu o warunki techniczne przyłączenia, o które inwestorzy powinni wystąpić do gestora sieci, po ostatecznym zbilansowaniu zapotrzebowanej mocy elektrycznej.
7. W zakresie telekomunikacji:
 - 1) możliwość rozbudowy istniejącej telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej i budowy nowej, na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę transportową
 - 2) zalecane rozmieszczenie przewodów - zgodnie z rysunkiem wymienionym w § 5 ust. 4,
 - 3) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych w liniach rozgraniczających ulic oraz wewnątrz terenów, ze swobodnym dostępem z drogi publicznej.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 27

Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 28

Na obszarze określonym w § 1 występuje powierzchnia leśna o wielkości 0,1893 ha, dla której uzyskano zgodę Ministra Środowiska Nr DL.lp-4791-83/RL/2003 z dnia 21 listopada 2003r. na zmianę przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo mieszkaniowe i usługi handlu.

§ 29

Na obszarze określonym w § 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Poznania, uchwalonego uchwałą Nr X/58/11/94 Rady Miejskiej Poznania z 6 grudnia 1994 roku, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 22, poz. 246 z 1994 roku oraz ustalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego Poznań – STRZESZYN, uchwalonego uchwałą Miejskiej Rady Narodowej Nr XXV/164/88 z dnia 31 marca 1988 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Poznańskiego Nr 18, poz. 316 z 1989 roku.

§ 30

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Poznania.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Poznania
/-/Przemysław Alexandrowicz

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXIV/273/IV/2003

**Rady Miasta Poznania
z dnia 2 grudnia 2003 r.**

1. Zarząd Miasta Poznania przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie Uchwał Rady Miasta Poznania:
Nr XXI/241/III/99 z dnia 19 października 1999 r. i Nr LXXXVIII/1007/III/2002 z dnia 28 maja 2002 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru STRZESZYNA – rejon ul. Koszalińskiej i M. Wańkowicza w Poznaniu.
2. Po Obwieszczeniu w Gazecie Poznańskiej w dniu 14.06.2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wystąpiono na piśmie do organów właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu o opinie i wnioski w terminie od 12.06.2002 r. do 05.07.2002 r. W terminie do planu złożono 15 wniosków.
3. Opracowany projekt uzyskał akceptację Prezydenta miasta Poznania w dniu 05 czerwca 2003 r. przed etapem opiniowania i uzgadniania.
 4. Opiniowanie projektu planu nastąpiło w okresie od 16 czerwca 2003 r. do 7 lipca 2003 r. Opinie złożyli: Wydział Ochrony Środowiska, Wydział Urbanistyki i Architektury, Zarząd Zieleni Miejskiej, Wydział Rozwoju Miasta, Wydział Inżyniera Miasta, Wydział Oświaty, Enea, MPK, Poznańskie Wodociągi i Kanalizacja, Biuro Promocji Inwestycji, Wydział Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna, PEC, Telekomunikacja.
4. Uzgadnianie projektu planu odbyło się w okresie 18 czerwca 2003 r. do 8 lipca 2003 r. Projekt uzgodnił: Urząd Marszałkowski, Wydział Rozwoju Regionalnego, Zarząd Dróg Miejskich, Wojewódzki Sztab Wojskowy.
5. Wniosek o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne do Ministra Środowiska złożono u Wojewody Wlkp. w dniu 27 czerwca 2003r.
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach 1 sierpnia 2003 r. do 22 sierpnia 2003 r. Komunikat w prasie ukazał się dnia 9 lipca 2003 r.
7. O wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zostali powiadomieni właściciele nieruchomości na przedmiotowym terenie.

8. Do projektu planu złożono 6 protestów, które zostały odrzucone w dniu 2 października 2003 r. na spotkaniu Prezydenta Miasta Poznania z Zastępcami, ponadto Prezydent postanowił o wyłączeniu z w/w projektu następujących działek: dz. nr 25/21/5/165
(w całości), dz. nr 25/21/5/90 (w części), dz. nr 25/07/4 (w części ul. Wańkowicza).
9. Na sesji Rady Miasta Poznania, w dniu 18 listopada 2003 r. – podjęto uchwałę o rozpatrzeniu protestów (Nr XXXIII/252/IV/2003), wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru STRZESZYNA – rejon ul. Koszalińskiej i M. Wańkowicza w Poznaniu.
10. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy podstawy prawne do realizacji osiedla mieszkaniowego z usługami towarzyszącymi, obsługą komunikacyjną i obsługą w zakresie infrastruktury technicznej.
11. W związku z powyższym przyjęcie uchwały dla obszaru oznaczonego na rysunku planu: „Granica opracowania”, jest uzasadnione.

Zastępca Prezydenta
Miasta Poznania
/-/Jerzy Stępień