

**UCHWAŁA NR XLIV/1111/10**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia 01 marca 2010 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustowo - Bluszczowa” w Szczecinie.**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, ze zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr X/286/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 11 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Ustowo - Bluszczowa” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.), uchwala się Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Ustowo - Bluszczowa” w Szczecinie na obszarze osiedla Pomorzany zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o pow. 24,82 ha ograniczony:
  - 1) od strony północno-wschodniej terenami kolejowymi;
  - 2) od strony południowo-wschodniej ulicą Ustowską;
  - 3) od strony zachodniej terenami ogrodów działkowych, korytem rzeki Bukowej.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000.
4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

L.p.	Symbol terenu elementarnego	powierzchnia (ha)
1.	Z.N.1001.ZN	2,29
2.	Z.N.1002.MN	0,21
3.	Z.N.1003.MN	0,62
4.	Z.N.1004.MN	1,15
5.	Z.N.1005.MN	0,86
6.	Z.N.1006.MN	0,77
7.	Z.N.1007.MN	0,16
8.	Z.N.1008.MN	0,32
9.	Z.N.1009.U	0,05
10.	Z.N.1010.ZN	1,09
11.	Z.N.1011.ZN	0,21
12.	Z.N.1012.MN	0,45
13.	Z.N.1013.MN,U	0,55
14.	Z.N.1014.MN	0,80
15.	Z.N.1015.MN	0,57
16.	Z.N.1016.UD	0,44
17.	Z.N.1017.U,MN	0,06
18.	Z.N.1018.MN	0,52
19.	Z.N.1019.ZN	4,14
20.	Z.N.1020.MN	1,56

21.	Z.N.1021.MN	0,62
22.	Z.N.1022.MN	1,57
23.	Z.N.1023.MN	0,19
24.	Z.N.1024.ZN	0,64
25.	Z.N.1025.KD.D	1,46
26.	Z.N.1026.MN	0,26
27.	Z.N.1027.KD.D	0,51
28.	Z.N.1028.KD.D	0,08
29.	Z.N.1029.KD.D	0,24
30.	Z.N.1030.KD.D	0,14
31.	Z.N.1031.KD.L	0,43
32.	Z.N.1032.KDW	0,09
33.	Z.N.1033.KD.L	1,04
34.	Z.N.1034.KP	0,02
35.	Z.N.1035.KD.D	0,26
36.	Z.N.1036.KDW	0,08
37.	Z.N.1037.KDW	0,02
38.	Z.N.1038.E	0,01
39.	Z.N.1039.E	0,02
40.	Z.N.1040.KPS	0,01
41.	Z.N.1041.KPS,K ND	0,04

42.	Z.N.1042.KND	0,02
43.	Z.N.1043.E	0,01
44.	Z.N.1044.KP	0,03
45.	Z.N.1045.KDW	0,02

46.	Z.N.1046.ZN	0,17
47.	Z.N.1047.KP	0,01
48.	Z.N.1048.KP	0,01

**§2.** Przedmiotem planu jest osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi, usługi oświaty, obszar proponowanego Użytku Ekologicznego „Dolina Bukowej”, zielen naturalna, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

**§3.1.** Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Ustowo - Bluszczowa" w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

## **Rozdział 1**

### **Zasady konstrukcji planu**

**§4.1.** Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie i zasady użytkowania.

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

- 1) Z - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód;
- 2) N - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Pomorzany;
- 3) 1 - liczba oznaczająca numer planu w osiedlu;
- 4) 001, 002, 003... - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem usług,
  - b) MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - c) U - tereny zabudowy usługowej,
  - d) U,MN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) UD – teren żłobka, przedszkola,
  - f) ZN – tereny zieleni naturalnej,
  - g) E - tereny głównych punktów zasilania, rozdzielni, stacji transformatorowych i prostownikowych,
  - h) KPS – teren przepompowni
  - i) KND – teren oczyszczania ścieków deszczowych
  - j) KD.L - tereny dróg publicznych – ulica lokalna,
  - k) KD.D - tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa,
  - l) KDW - tereny dróg wewnętrznych,
  - ł) KP – tereny głównych ciągów pieszych.
3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym.

Ustalenia ogólne obowiązują w granicach całego planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego.

4. Ustalenia szczegółowe sformułowane są w następujących grupach ustaleń:
  - 1) ustalenia funkcjonalne;
  - 2) ustalenia ekologiczne;
  - 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
  - 4) ustalenia zasad parcelacji;
  - 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
  - 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.
5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

**§5.** Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zielenią wysoką i niską o charakterze ozdobnym, wypełniającą wszystkie powierzchnie terenu nie zajęte przez niezbędne zainwestowanie wynikające z programu realizowanej inwestycji (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleni w donicach).
  - 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy oraz kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
  - 3) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne.
  - 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 5) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
  - 6) **powierzchnia zabudowana (powierzchnia zabudowy)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;  
przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio–balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych; do powierzchni zabudowy na działce budowlanej

wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.

7) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym.

8) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup>.

9) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego.

10) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach.

11) **tradycyjny słup ogłoszeniowy** – nośnik informacji w formie walca o średnicy do 150 cm i wysokości najwyższego punktu przekrycia nieprzekraczającej 360 cm, przekryty zadaniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.

12) **wartościowy drzewostan** - drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe, a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),

b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,

c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, dąglezja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm.

13) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;

14) **zorganizowana zieleń publiczna** – zieleń urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

## **Rozdział 2**

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

#### **§6.1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje się lokalizacji stacji telefonii oraz wolno stojących masztów antenowych i radiowych, za wyjątkiem terenów Z.N.1001.ZN i Z.N.1019.ZN;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oraz na terenach zabudowy usługowej zakazuje się lokalizacji obiektów sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych usług związanych z obsługą komunikacji typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.

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

- 1) część terenu objętego planem, w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolami Z.N.1001.ZN, Z.N.1019.ZN, Z.N.1046.ZN, wskazuje się do objęcia ochroną prawną jako Użytek Ekologiczny „Dolina Bukowej”.
- 2) obszar w granicach planu objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem;
- 4) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
  - a) rewaloryzacji zabudowy historycznej,
  - b) realizacji nowych dróg i ulic wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
  - c) cięć sanitarnych,
  - d) gdy pojedyncze egzemplarze uniemożliwiają spełnienie ustaleń planu;
- 5) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 6) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (ekrany akustyczne, zieleń urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia), łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 7) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV.

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

- 1) ustala się **strefę K ochrony krajobrazu kulturowego** określoną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje ochrona krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków;
- 2) w granicach strefy K ochronie podlega kompozycja przestrzenna ze szczególnym uwzględnieniem zespołów zieleni naturalnej i komponowanej;
- 3) w strefie K zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 4) ustala się w terenach: MN,U, U,MN, U, UD lokalizację reklam dotyczących oznakowania prowadzonej działalności gospodarczej, wyłącznie w formie szyldów umieszczanych na elewacji frontowej, bezpośrednio przy wejściu do lokalu użytkowego lub na ogrodzeniu w przypadku, gdy odległość elewacji frontowej od granicy działki przekracza 5,0 m;
- 5) na terenach MN, MN,U w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych i

- szeregowych dopuszcza się nie więcej niż jeden lokal mieszkalny w każdym segmencie;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
  - 7) na terenach MN i MN,U w przypadku rozbudowy, przebudowy obowiązuje zachowanie geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 8) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących:
    - a) na tle i wśród zieleni określonej symbolem ZN;
    - b) na elewacjach z cegły i z kamienia naturalnego, a także na innych elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego, np.: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połączenia dachowe itp.;
    - c) na tle obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
    - d) w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe;
    - e) na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych.Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych oraz reklam dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
  - 9) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu. Budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku;
  - 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
    - a) obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego takich jak wiaty przystankowe, kioskowiaty, budki telefoniczne, itp. o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych, o ile spełniać będą warunek dostosowania zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania (rodzaj materiałów elewacyjnych) obiektów tymczasowych, do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
    - b) obiektów i zagospodarowania wskazanego w ustaleniach szczegółowych,
    - c) lokalizacji obiektów małej architektury.
  - 11) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji, które wskazano na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych. Ochrona realizowana jest zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi zabytków. Obowiązuje:
    - a) nakaz, w przypadku wyburzenia obiektu, odtworzenia go w pierwotnej lokalizacji,
    - b) nakaz, w przypadku konieczności rozbioru obiektu, wykonania inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków,
    - c) nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki elewacji eksponowanych od strony ulic,
    - d) nakaz - z zastrzeżeniem ust.3 pkt 15e - odtworzenia autentycznej kolorystyki elewacji obiektów wykończonych tynkiem,
    - e) nakaz zastosowania zasady jasnego detalu na ciemnym tle oraz stolarki okiennej w kolorze białym, w przypadku braku śladów autentycznej kolorystyki w elewacjach obiektów wykończonych tynkiem;
  - 12) w obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków prowadzi się przebudowę istniejących lokali usługowych lub adaptację lokali mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
    - a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku w jej pierwotnej formule tzn. nawiązuje się do: osi symetrii, linii

podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, formy ryzalitów, pilastrów, blend, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,

- b) przy usługowym użytkowaniu całego parteru kompozycję elewacji tworzy się w sposób jednorodny na całej jej szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego stosuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne. Jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny,
  - c) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika,
  - d) obowiązuje zachowanie istniejących poziomów nadproży.
- 13) wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak np.: stacje telefonii oraz wyjścia na dach;
  - 14) wzdłuż dróg publicznych oraz wzdłuż terenów o dostępie ogólnym lub publicznym, zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
  - 15) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce, włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym oraz wiat;
  - 16) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i odbudowę zewnętrznych schodów budynków mieszkalnych, znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, z jednoczesnym zakazem wydłużania ich biegów;
  - 17) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
  - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wydzielenie (także po obrysie budynku), łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania; ustalenie obowiązuje również w terenach elementarnych, na których ustalono zakaz podziału terenu;
- 4) tereny głównych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się o dostępie ogólnym.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice: istniejąca Z.N.1031.KD.L – ul. Wysoka oraz projektowana Z.N.1033.KD.L – przedłużenie ul. Szczawiowej:
  - a) poprzez ulice: Ustowską i Autostradę Poznańską – połączenie z obszarem osiedli w dzielnicy Prawobrzeże i wylot z miasta w kierunku Gryfina oraz wylot z miasta w kierunku Kołbaskowa,

- b) poprzez ul. Szczawiową – połączenie z obszarem śródmieścia;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 5 - 8;
  - 4) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 5 – 8;
  - 5) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

L.p	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp)
1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2mp/1 mieszkanie
2.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1mp/40 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
3.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1mp/3 miejsca konsumpcyjne
4.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1mp/1 gabinet
5.	Usługi w zakresie obsługi firm i klientów, w tym ambulatoria	1mp/30 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
6.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	1mp/30 dzieci
7.	Rzemiosło usługowe bez warsztatów pojazdów mechanicznych i myjni samochodowych	1mp/40 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
8.	Warsztaty pojazdów mechanicznych bez myjni samochodowych	3mp/1 stanowisko naprawcze
9.	Myjnie samochodowe	2mp/1 stanowisko do mycia
10.	Małe obiekty sportu i rekreacji np. kluby fitness, siłownie	1mp/10 korzystających

- 6) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie części ułamkowej: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 – do 0, dla liczby większej od 0,5 – do 1;
- 7) wymogi określone w ust. 5 pkt 4 i 5 nie obowiązują w przypadku:
  - a) adaptacji poddasza na cele mieszkalne,
  - b) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe mniejsze niż 2 miejsca postojowe,
  - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 8) określony na rysunku planu przebieg ciągu pieszego jest przybliżony, dopuszcza się uściślenie jego przebiegu na podstawie projektu budowlanego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) linie rozgraniczające ulic, dróg osiedlowych i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu.



- Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone planem przeznaczenie terenu;
  - 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy od 80 mm do 160 mm oraz z istniejącej rozdzielczej sieci wodociągowej o średnicy 200 mm w ul. Ustowskiej zasilanej z magistrali wodociągowej o średnicy 600 mm;
  - 4) system wodociągowy należy realizować:
    - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
    - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
  - 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy od 25 mm do 180 mm zasilanej z istniejącej sieci gazowej o średnicy 150 mm w ulicy Ustowskiej;
  - 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą kanalizacją sanitarną o średnicy 0,2 m do istniejących przepompowni ścieków i dalej rurociągiem tłocznym ścieków o średnicy 80÷160 mm do oczyszczalni ścieków „Pomorzany”;
  - 7) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,3÷0,4 m poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe o średnicy 0,6 m ze zrzutem do rzeki Bukowej po podczyszczeniu (separator, piaskownik);
  - 8) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z projektowanej sieci grzewczej podłączonej do istniejącej magistrali ciepłej o średnicy 2 x 800 mm w ul. Ustowskiej;
  - 9) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy itp., energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
  - 10) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
  - 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
  - 12) w obszarze objętym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczone na rysunku planu;
  - 13) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
  - 14) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych;
  - 15) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
  - 16) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;
  - 17) nowe i modernizowane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne;
  - 18) dopuszcza się lokalizacje inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
  - 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: gazowa 25 mm, wodociągowa 80 mm, kanalizacja ściekowa 0,2 m, kanalizacja deszczowa 0,3 m;

- 20) dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów i przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych.

**Rozdział 3**  
**Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**