

UCHWAŁA NR IX/165/11
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 27 czerwca 2011 r.

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn - Bajeczna”
w Szczecinie**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043; zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXIV/502/04 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 lipca 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn-Bajeczna” w Szczecinie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24.11.2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin terenu „Stołczyn-Bajeczna” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 160,54 ha w granicach: ul. Szosa Polska, ul. Policka, ul. Nehringa, ul. Orna, Strumień Żółwinka, Strumień Skolwinka, granica miasta Szczecin.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach (w ha):

Lp	symbol terenu elementarnego	pow. w ha	Lp	symbol terenu elementarnego	pow. w ha
1	P.T.2001.U,M	0,4100	18	P.T.2018.U/E	4,2700
2	P.T.2002.MN,U	1,0100	19	P.T.2019.U,M	1,2500
3	P.T.2003.ZL	0,2500	20	P.T.2010.KM	0,6600
4	P.T.2004.MN,U	0,6300	21	P.T.2021.US/E,U	13,9900
5	P.T.2005.ZD	2,5000	22	P.T.2022.U	2,4200
6	P.T.2006.ZP,ZL	2,3100	23	P.T.2023.ZD	4,9800
7	P.T.2007.MN,U	6,9000	24	P.T.2024.ZP/WS	0,6800
8	P.T.2008.U	1,8400	25	P.T.2025.U/E,MZ	8,6600
9	P.T.2009.MN,U	1,0500	26	P.T.2026.ZP/WS	0,8300
10	P.T.2010.U,M	1,5000	27	P.T.2027.ZD	3,0000
11	P.T.2011.ZN/WS	22,2000	28	P.T.2028.U	1,6000
12	P.T.2012.ZD	8,2100	29	P.T.2029.U,UC/E	7,5000
13	P.T.2013.U/E	8,1200	30	P.T.2030.U	5,0500
14	P.T.2014.U,M	0,5600	31	P.T.2031.UC/E	8,0400
15	P.T.2015.US	3,2800	32	P.T.2032.ZP/WS	5,3200
16	P.T.2016.U,M	0,6500	33	P.T.2033.U	0,4900
17	P.T.2017.U,M	0,4300	34	P.T.2034.ZP	0,3400

Lp	symbol terenu elementarnego	pow. w ha	Lp	symbol terenu elementarnego	pow. w ha
35	P.T.2035.EE	4,7100	48	P.T.2048.KD.L	0,0070
36	P.T.2036.P/U	2,2900	49	P.T.2049.KD.D	0,1400
37	P.T.2037.ZD	7,1400	50	P.T.2050.KD.D	0,2500
38	P.T.2038.ZP/WS	3,9100	51	P.T.2051.KD.D	0,0200
39	P.T.2039.U	0,5400	52	P.T.2052.KDW	0,0200
40	P.T.2040.ZP/WS	1,3000	53	P.T.2053.KDW	0,1300
41	P.T.2041.KD.G	3,5200	54	P.T.2054.KPS	0,0040

42	P.T.2042.KD.L	0,4900	55	P.T.2055.E	0,0100
43	P.T.2043.KD.L	1,3900	56	P.T.2056.E	0,0100
44	P.T.2044.KD.D	1,5400	57	P.T.2057.E	0,0200
45	P.T.2045.KD.D	0,4900	58	P.T.2058.KPS	0,0040
46	P.T.2046.KD.D	0,8600	59	P.T.2059.KPS	0,0040
47	P.T.2047.KD.D	0,4100	60	P.T.2060.KDW	0,4100

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny leśne, tereny zieleni, tereny ogrodów działkowych, tereny sportu i rekreacji, tereny produkcji, składów i magazynów, tereny komunikacji, tereny infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn-Bajeczna” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:10000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 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, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ;
- 2) T - litera oznaczająca osiedle Stołczyn-Bajeczna;
- 3) 1 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001,002,... - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - b) P/U teren produkcji, usług, magazynów i składów;
 - c) U teren zabudowy usługowej;
 - d) U/E teren zabudowy usługowej, stacje transformatorowe;
 - e) U,M teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych;
 - f) U/E,MZ teren zabudowy usługowej i stacji transformatorowych z dopuszczeniem mieszkalnictwa zbiorowego;
 - g) U,UC/E teren zabudowy usługowej z obiektem handlu i usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², stacje transformatorowe;
 - h) UC/E teren handlu i usług w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², stacje transformatorowe;
 - i) US teren sportu i rekreacji;
 - j) US/E,U teren sportu i rekreacji, stacji transformatorowych z dopuszczeniem usług;
 - k) ZD teren ogrodów działkowych;

- l) ZL teren zieleni leśnej;
- m) ZP,ZL teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem zalesień;
- n) ZN/WS teren zieleni naturalnej objętej ochroną prawną, ciek wodny;
- o) ZP teren zieleni urządzonej;
- p) ZP/WS teren zieleni urządzonej, ciek wodny;
- q) E teren stacji transformatorowej;
- r) EE teren rozdzielni wysokiego napięcia 220/110 kV;
- s) KD.D teren drogi publicznej - ulica dojazdowa;
- t) KD.G teren drogi publicznej - ulica główna;
- u) KD.L teren drogi publicznej - ulica lokalna;
- v) KDW teren drogi wewnętrznej;
- w) KM teren pętli tramwajowo-autobusowej;
- y) KPS teren przepompowni ścieków sanitarnych.

3. W granicach terenów elementarnych P.T.2001.U,M; P.T.2002.MN,U; P.T.2007.MN,U; P.T.2010.U,M; P.T.2018.U/E; P.T.2019.U,M; P.T.2021.US/E,U; P.T.2025.U/E,MZ; P.T.2029.U,UC/E; P.T.2030.U; P.T.2031.UC/E występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

4. Tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) 1, 2, ... - liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym;
- 2) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN/ZP teren przynależny zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zagospodarowany zielenią,
 - b) U teren przynależny zabudowie usługowej, wolny od zabudowy,
 - c) U/UC teren przynależny zabudowie usługowej, przeznaczony na lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - d) U/ZP teren przynależny zabudowie usługowej, zagospodarowany zielenią.

5. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

6. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne
- 2) ustalenia ekologiczne
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu
- 4) ustalenia zasad parcelacji
- 5) ustalenia komunikacyjne
- 6) ustalenia inżynierskie

7. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) bogaty program zieleni - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (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, zieleń w donicach);

- 2) biura - budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, świadczeniem usług turystycznych poza udzielaniem noclegów, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi, a także podobną działalność, którą prowadzi się w budynkach lub ich częściach;
- 3) dach stromy – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 4) dominanta przestrzenna - obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 5) dostęp ogólny – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 6) dostęp publiczny – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 7) harmonijna sylweta (panorama, pierzeja) - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu), które jako autonomiczne elementy pod względem formy i estetyki stanowią kontynuację lokalnego krajobrazu i tradycji miejsca, razem tworzą zakomponowaną, spójną całość;
- 8) inżynieryjne urządzenia sieciowe - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 9) kompozycja obiektu – układ bryłowy obiektu, w tym dachu i zwieńczenia wraz z urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem i towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny; układ eksponowanych elewacji z rozmieszczeniem, wielkością, podziałami i proporcjami otworów, stolarką, i elementami programu architektoniczno - estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.);
- 10) kompozycja zespołu zabudowy - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 11) kompozycja zespołu zieleni - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 12) makroniwelacja – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m;
- 13) mała retencja wodna - zatrzymanie, przy zastosowaniu rozmaitych zabiegów, jak największej ilości wody w jej powierzchniowym i przypowierzchniowym obiegu. Różne zabiegi - techniczne (małe zbiorniki wodne, zastawki itp.) jak również nietechniczne (zadrzewienia, roślinne pasy ochronne, ochrona oczek wodnych, stawów, mokradeł itp.) - prowadzą do spowolnienia lub powstrzymania wody przy jednoczesnym odtwarzaniu naturalnego krajobrazu;
- 14) mieszkanie funkcyjne - mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością dla: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru, na działce wspólnej z prowadzoną działalnością;

- 15) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 16) niezakłócony widok - widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) jest dopuszczone na zasadach określanych w ustaleniach szczegółowych i służy ekspozycji przestrzennej wybranych elementów zagospodarowania. W przypadku ustanowienia w planie osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi;
- 17) obiekt techniczny - część obiektu budowlanego stanowiąca instalację lub urządzenie techniczne związane z budynkiem albo budowlą (częścią budowli);
- 18) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 19) obsługa firm i klientów - usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: naprawa i przeróbki odzieży, pakowanie, urządzanie wystaw itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, a także innych drobnych usług np.: salony fryzjerskie, kosmetyczne, pralnia, szewc, fotografowanie, poligrafia, wypożyczanie i naprawa sprzętu biurowego, domowego, agencje pocztowe, kawiarenki internetowe, itp., oraz związane z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
- 20) oświata - budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z szeroko rozumianą edukacją społeczeństwa, w tym placówki systemu oświaty, ośrodki szkoleniowe, lokalne koła zainteresowań, biblioteki, itp.;
- 21) powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;
- 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.;
- 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 oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 22) przestrzeń publiczna - teren objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym oraz teren prywatny eksponowany z terenu o dostępie ogólnym i dostępie publicznym;
- 23) reklama wolno stojąca – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 24) 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 m²;
- 25) sezonowe usługi - forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. imprezy plenerowe, jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, ekspozycje, ogródki gastronomiczne, itp.;
- 26) strefa ruchu uspokojonego - obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;

- 27) studnie awaryjne - studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrzenie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 28) System Zieleni Miejskiej (SZM) - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami poza miejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 29) ścieżka rowerowa - wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 30) teren pod budownictwo ochronne – teren realizacji podziemnego budownictwa ochronnego w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;
- 31) wartościowy drzewostan - chronione na podstawie ustaw: 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, daglezwia, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 32) wskaźnik intensywności zabudowy - iloraz: sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków (liczonych w zewnętrznym obrysie murów, z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej lub innej jednostki określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 33) wysokość obiektów technicznych – poziom określany w metrach n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu;
- 34) zabudowa obrzeżna – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, czytelnie obudowująca przestrzeń ulicy lub placu;
- 35) zamknięcie kompozycyjne - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 36) zorganizowana zieleń publiczna – zieleń urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności ogólnej lub 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) w obszarze planu, ustala się lokalizację trzech obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² :
- a) dwa obiekty w obszarze terenu elementarnego oznaczonego symbolem P.T.2031.UC/E,
 - b) jeden obiekt w obszarze terenów wydziełów wewnętrznych 1.U/UC i 2.U/UC, położonych w granicach terenu elementarnego P.T.2029.U,UC/E;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług dopuszcza się wyłącznie usługi w zakresie:
- a) obsługa firm i klientów,
 - b) punkty opieki nad dziećmi,

- c) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 50 m² ;
- 3) realizację lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej przeznaczonej dla zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie na obszarach, gdzie przepisy szczególne umożliwiają sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) lokalizację toalet publicznych:
 - a) ustala się w terenie P.T.2020.KM,
 - b) dopuszcza się w terenie P.T.2021.US/E,U;
- 5) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu, niezgodnego z ustaleniami planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się:
 - a) zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki budowlanej lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne lub inżynieryjne urządzenia sieciowe,
 - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych;
- 3) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej obowiązują ogrodzenia ażurowe, z wyjątkiem ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe;
- 4) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, objętych ochroną gatunkową, na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 5) zakazuje się zasypywania, przekształcania i zabudowy cieków naturalnych i naturalnych dolin cieków;
- 6) dopuszcza się regulację brzegów cieków w ramach naturalnego koryta oraz niezbędną kanalizację cieków związaną z realizacją dróg, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 7) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie,
 - b) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - c) niezbędnej wycinki drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynieryjnych,
 - d) niezbędnej wycinki drzew pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 110 kV i 220 kV,
 - e) wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 8) zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV;
- 9) zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 220 kV oraz w odległości po 19 m w obu jej kierunkach, licząc od osi linii;
- 10) przy wykonywaniu nasadzeń drzew i krzewów w sąsiedztwie tras komunikacyjnych oraz na terenach naziemnych parkingów lub garaży, nakazuje się zastosowanie gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 11) przy realizacji nasadzeń drzew uzupełniających istniejące szpalery nakazuje się zastosowanie rodzimych gatunków takich jak: dąb, grab, buk, klon, kasztanowiec, jesion, lipa;
- 12) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, lokali mieszkalnych w budynkach usługowych oraz innych miejsc dostępnych dla ludności pod warunkiem spełnienia

wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub zastosowania środków technicznych obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej określonych w tych przepisach;

- 13) wszelkie uciążliwości wynikające z eksploatacji zabudowy i zagospodarowania terenu powinny zamykać się w granicach działki przynależnej. Ochrona przed hałasem winna być realizowana dostępnymi środkami technicznymi;
- 14) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (ekrany akustyczne, zieleń urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia) obniżających uciążliwość tras komunikacyjnych do poziomu dopuszczonego w przepisach;
- 15) tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem;
- 16) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania;
- 2) ustala strefę E ochrony ekspozycji, dla całej doliny Odry, od krawędzi wzgórz lewobrzeża do podstawy Wzgórz Bukowych, w granicach planu jest to obszar położony pomiędzy ulicami Nehringa i Bajeczną, z granicą oznaczoną na rysunku planu;
- 3) w obrębie stref E obowiązują:
 - a) budowanie harmonijnej sylwety od strony rzeki Odry,
 - b) utrzymanie niezakłóconych widoków z przestrzeni publicznych (ulic i szlaku wodnego),
 - c) utrzymanie bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe z rzeki Odry,
 - d) tworzenie lokalnych wnętrz i otwarć widokowych wzbogacających strukturę przestrzenną,
 - e) zakaz wznoszenia wysokich budowli inżynierskich np. takich jak kominy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej ;
- 4) w obrębie strefy E ochronie podlegają:
 - a) dalekie widoki na/z rozlewiska Odry przez sylwetę planowanej zabudowy,
 - b) widoki ze szlaku wodnego na zabytki i wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne, oraz dominanty krajobrazowe,
 - c) widoki z przestrzeni publicznych: ulic, ciągów pieszych, placów i przestrzeni zieleni urządzonej, na zabytki i wartościowe zespoły krajobrazowe kulturowe i naturalne, dominanty krajobrazowe;
- 5) wszystkie obiekty na obszarze objętym planem, widoczne z wód morskich wewnętrznych, swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła nie mogą sugerować oznakowania nawigacyjnego oraz utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego, a urządzenia oświetleniowe nie mogą powodować padania promieni bezpośrednio na akwen w sposób powodujący „osłepienie” nawigatorów jednostek pływających. Ustalenie dotyczy także oświetlenia ekspozycyjnego zabudowy;
- 6) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określoną na rysunku planu;
- 7) w granicach strefy W III, przy realizacji inwestycji polegającej na wykonywaniu prac ziemnych obowiązują:
 - a) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych wyprzedzających realizację inwestycji, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

- b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 8) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei;
- 9) na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych i innych terenów o dostępie ogólnym, obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych gwarantujących estetyczny wygląd elewacji;
- 10) ustala się obszar przestrzeni publicznej obejmujący rejon skrzyżowania dróg P.T.2043.KD.L i P.T.2044.KD.D, drogę dojazdową do usług P.T.2047.KD.D i fragment pierzei ulicy Polickiej (odcinek pomiędzy ulicą Szosa Polska a terenem P.T.2018.U/E). Ustalenia szczegółowe dla wymienionych wyżej terenów oraz dla terenów usług im przyległych mają na celu ukształtowanie lokalnego centrum handlowo-usługowego stanowiącego element przestrzeni miejskiej sprzyjającej aktywności społecznej mieszkańców. W ustaleniach planu określa się w tym obszarze:
- a) koncentrację usług, w tym lokalizację trzech obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², placówek kultury, edukacji, sportu i rekreacji,
 - b) położenie pętli tramwajowo-autobusowej (teren P.T.2020.KM) umożliwiające szeroką dostępność lokalnego centrum usługowo-handlowego dla mieszkańców Szczecina,
 - c) utworzenie wzdłuż obowiązujących linii zabudowy usługowej atrakcyjnych powiązań i akcentów przestrzennych w formie takich jak: plac, ciąg pieszy, lub pieszo-rowerowy. Poprzez zagospodarowanie ich zielenią i małą architekturą dają one możliwość codziennej rekreacji i aktywności w tym obszarze;
- 11) jeżeli dla danego terenu lub działki wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy, to dla nowych inwestycji ustala się sytuowanie budynków w pierwszej kolejności na obowiązującej linii zabudowy;
- 12) dopuszcza się wysunięcie poza obowiązującą linię zabudowy schodów zewnętrznych o długości biegu nie większej niż 1,5 m;
- 13) dopuszcza się wysunięcie poza obowiązującą linię zabudowy daszków nad wejściami do budynku:
- a) maksymalne wysunięcie do 1,5 m,
 - b) maksymalnie 25% szerokości elewacji budynku lokalizowanego na obowiązującej linii zabudowy objęta wysuniętym zadaszeniem;
- 14) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: maksymalnie do 0,8 m,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, przedsionków, daszków nad wejściami do budynku: maksymalnie do 1,5 m,
 - c) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach): maksymalnie do 0,8 m,
 - d) innych obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 15) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania ścian budynku znajdujących się pod powierzchnią terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 16) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 17) wysokość zabudowy mierzy się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych), do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych, takich jak: maszynownie dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej, wyjścia na dach w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych, usługowych, itp.);
- 18) maksymalna wysokość:
- a) zabudowy gospodarczej przynależnej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) inżynierskich urządzeń sieciowych, nie większa niż 5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 19;

- 19) ogrodzenia od strony dróg publicznych, ciągów pieszych i pieszo- rowerowych określonych w planie, realizuje się wyłącznie ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,30 m, z wyjątkiem:
- dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe;
- 20) obiekty gospodarcze np. śmietniki i urządzenia techniczne lokalizowane od strony wglądu z przestrzeni publicznej wbudowuje się w budynki, wkomponowuje w ogrodzenia lub osłania pnączami bądź żywopłotami;
- 21) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony dróg publicznych, z wyłączeniem rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystającej poza lica budynków;
- 22) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe warunkuje się:
- dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 23) zakazuje się lokalizacji reklam:
- wolno stojących w strefach ochrony konserwatorskiej B,
 - wolno stojących, wyższych niż 3 m, licząc od poziomu urządzonego terenu w granicach strefy E;
 - wbudowanych na zabytkach,
 - wolno stojących przesłaniających zabytki,
 - w pasie rozdzielającym jezdnie,
 - wolno stojących w pasach zieleni urządzonej, w formie szpalerów drzew, w liniach rozgraniczających dróg i na ich tle,
 - wolno stojących na tle zieleni naturalnej i urządzonej,
 - w miejscach, w których pulsujące z reklam światło może zakłócać warunki mieszkaniowe,
 - wolno stojących i wbudowanych a także nośników reklamowych montowanych powyżej okapu dachu oraz szyldów i tablic informacyjnych o powierzchni przekraczającej 1,5 m², na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - na osiach widokowych oraz w promieniu 15 m od obiektów stanowiących zamknięcie kompozycyjne osi widokowej,
 - na ogrodzeniach, gdy powierzchnia reklamy przekracza 0,3 m²,
 - zakazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 24) w terenach przeznaczonych pod drogi zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących, tymczasowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 15 m²;
- 25) dla nowych obiektów użyteczności publicznej, w granicach działki budowlanej, obowiązuje zastosowanie rozwiązań przestrzennych wynikających z przepisów obrony cywilnej, odpowiednich do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu;
- 26) na terenach, na których nie ustalono zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego, lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
- dostosowania zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania (rodzaj materiałów elewacyjnych) obiektów tymczasowych, do krajobrazu i otaczającej zabudowy,

- b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 27) zakazuje się zagospodarowania terenów w sposób uniemożliwiający dojazd specjalistycznego sprzętu do stanowisk słupowych oraz przewodów linii wysokiego napięcia w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii;
- 28) ustalenia ogólne i szczegółowe, dotyczące kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, obowiązują także w przypadku lokalizowania zabudowy tymczasowej lub nowego zagospodarowania tymczasowego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 29) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 30) ograniczenia w zagospodarowaniu tymczasowym nie dotyczą zaplecza budowy.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 2) określone na rysunku planu granice terenów elementarnych wyznaczają granice podziałów parcelacyjnych;
- 3) dopuszcza się łączenie działek położonych w obszarze jednego terenu elementarnego w celu zwiększenia ich powierzchni lub umożliwienia dokonania nowego podziału zgodnego z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 4) na obszarach, gdzie nie ustala się zakazu dokonywania podziałów terenu, dopuszcza się wydzielenia geodezyjne, m.in.: działek budowlanych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych oraz korytarzy infrastruktury technicznej (inżynierskich sieci uzbrojenia terenu), działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych i obiektów inżynierskich;
- 5) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do dróg publicznych i wewnętrznych ustalonych w planie. W przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych ustalenie dotyczy frontu przy ulicy lub drodze wskazanej w ustaleniach szczegółowych, albo w przypadku braku wskazania, co najmniej jednego frontu;
- 6) dopuszcza się odstępstwo o $\pm 5^\circ$ stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi;
- 7) określone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji, w tym powierzchnie działek budowlanych w terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 8) dopuszcza się wydzielanie dla stacji transformatorowych działek budowlanych o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, z zastrzeżeniem punktu 9;
- 9) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia działki o powierzchni maksymalnej 120 m² dla stacji transformatorowej. Ustalenie nie dotyczy terenów stacji transformatorowych oznaczonych w planie symbolem E;
- 10) 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.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;

- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniać będą głównie ulice:
 - a) ulica główna oznaczona na rysunku planu symbolem P.T.2041.KD.G, zlokalizowana wzdłuż południowo zachodniej granicy planu, która stanowić będzie element układu podstawowego miasta;
 - b) ul. Policka (poza granicą planu) przyległa do południowej granicy planu, która stanowić będzie połączenie z ulicami podstawowego układu komunikacyjnego miasta;
 - c) ulica lokalna, oznaczona na rysunku symbolem P.T.2042.KD.L, zapewniająca połączenia terenu objętego planem z ulicami układu podstawowego miasta;
- 3) lokalizację, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 4 ÷ 6;
- 4) ustala się następujące wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla samochodów
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2
2.	Mieszkania funkcyjne związane z usługami	1 mieszkanie	1
3.	Budynki zamieszkania zbiorowego	10 łózek	3
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łózek	1
5.	Hotele, pensjonaty	10 łózek	5
6.	Motele	1 pokój	1
7.	Schroniska młodzieżowe	10 łózek	1
8.	Obiekty handlu	1000 m ² pow. sprzedaży	25
9.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	100 miejsc konsump.	30
10.	Biura, urzędy, banki	100 m ² pow. użytk.	3
11.	Usługi inne	100 m ² pow. użytk.	3
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, gabinety weterynaryjne, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	1
13.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m ² pow. użytk.	10
14.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	25
15.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
16.	Szkoły średnie	1 sala dydaktyczna	2
17.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
18.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	12 dzieci	1
19.	Szpitala, kliniki	10 łózek	10
20.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów	3
21.	Place składowe, hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych	5
22.	Zakłady produkcyjne	100 zatrudnionych	20
23.	Rzemiosło usługowe	50 m ² pow. użytk.	1
24.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	3
25.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	1 obiekt	5
26.	Obsługa pojazdów (myjnie samochodowe, stacje diagnostyczne pojazdów, punkty wymiany oleju itp.)	1 stanowisko do mycia	2
27.	Hale widowiskowe, widowiskowo – sportowe, stadiony	100 miejsc	25 i 0.3 m.p. dla autokarów
28.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m ² pow.	1

		hali/terenu	
29.	Baseny pływackie, inne małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających	1
30.	Korty tenisowe	100 miejsc	25
31.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
32.	Ogrody działkowe	3 ogrody	1
33.	Sale konferencyjne	5 użytkowników	1
34.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe	5 użytkowników	1
35.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	1

5) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów
1.	Budynki mieszkalne i mieszkania funkcyjne związane z usługami	nie określa się	
2.	Hotele, pensjonaty	100 łózek	nie mniej niż 2
3.	Obiekty handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m ²	50 m ²	1
4.	Obiekty handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m ²	nie określa się	
5.	Gastronomia	nie określa się	
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej *	1
7.	Przychodnie, gabinety lekarskie, itp.	nie określa się	
8.	Kina, teatry	10 miejsc siedzących	1
9.	Gimnazja	30 uczniów na 1 zmianę	2
10.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie określa się	
11.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów korzystających z obiektów jednocześnie	2
12.	Place składowe, hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych **	0,5
13.	Zakłady produkcyjne	10 zatrudnionych **	1
14.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 korzystających	1
15.	Obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo – rekreacyjne	10 użytkowników jednocześnie	1
16.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	nie określa się	
17.	Rzemiosło i usługi różne	10 zatrudnionych **	0,5
18.	Stacje paliw	nie określa się	

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

6) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik obliczeń liczby miejsc postojowych zaokrągla się pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;

7) wymogi określone w pkt 3 ÷ 6 nie obowiązują w przypadku ekspozycji sezonowych towarów, ruchomych punktów sprzedaży oraz ogródków sezonowych przy lokalach gastronomicznych.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie ulic, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 19;

- 2) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 19;
- 3) dopuszcza się realizację sieci i lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 5) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych w ulicach: Szosa Polska, Policka, Bajeczna, Nad Stołczynką, Nehringa i Orna (poza granicą planu);
- 6) 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;
- 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną do istniejących i nowych kolektorów w ulicach: Szosa Polska, Policka, Bajeczna, Nad Stołczynką, Nehringa i Orna (poza granicą planu);
- 8) odprowadzanie wód opadowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejących i nowych kolektorów i sieci deszczowych w ulicach: Szosa Polska, Policka, Bajeczna, Nad Stołczynką, Nehringa i Orna (poza granicą planu), oraz do strumieni Skolwinka, Stołczynka, Żółwinka i cieku w terenie P.T.2011.ZN/WS, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych;
- 9) dla nowo realizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się, do czasu realizacji:
 - a) kanalizacji sanitarnej w ulicach, odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych,
 - b) kanalizacji deszczowej w ulicach, odprowadzenie wód deszczowych do indywidualnych zbiorników umożliwiających gromadzenie wód opadowych;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych w ulicach: Szosa Polska, Policka, Bajeczna, Nad Stołczynką, Nehringa i Orna (poza granicą planu);
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, takie 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;
- 12) dopuszcza się możliwość zasilania nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej z nowej lokalnej kotłowni lokalizowanej w rejonie ul. Polickiej;
- 13) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 15) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych i sieci elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 16) ustala się zasilanie stacji transformatorowej 220/110 kV napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 220 kV;

- 17) w obszarze objętym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczone na rysunku planu;
- 18) w obszarze objętym planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższego napięcia 220 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczone na rysunku planu;
- 19) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 20) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 21) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 22) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, przy czym sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 23) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu i selektywnej zbiórki odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 24) nowe i przebudowywane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 25) w przypadku natrafienia w trakcie robót na drenże należy podłączyć je do kanalizacji deszczowej;
- 26) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych