

**UCHWAŁA NR XXIV/695/12  
RADY MIASTA SZCZECIN  
z dnia 26 listopada 2012 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo – Park Leśny” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr L/940/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 lutego 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bukowo-Park Leśny” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin „Bukowo-Park Leśny” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 95.47 ha w granicach: ulica Pokoju, ulica Szosa Polska, północna granica działek zabudowy przy ulicy Rabatowej, ulica Nehringa, ciek wodny Glinianka, granica lasu, ulica Narciańska, zachodnia granica terenu kolejowego, granica lasu, ulica Bogumińska. Teren znajduje się w granicach administracyjnych osiedli: Bukowo, Stołczyn, Gołęcino-Gołław.

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

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

1) <b>P.B.2001.ZP</b>	pow. 0,51 ;
2) <b>P.B.2002.ZL</b>	pow. 0,49 ;
3) <b>P.B.2003.ZP,US</b>	pow. 0,89 ;
4) <b>P.B.2004.ZP</b>	pow. 2,75 ;
5) <b>P.B.2005.MW,U</b>	pow. 1,83 ;
6) <b>P.B.2006.U</b>	pow. 0,61 ;
7) <b>P.B.2007.ZP</b>	pow. 0,18 ;
8) <b>P.B.2008.MW/U</b>	pow. 0,64 ;
9) <b>P.B.2009.MW,U</b>	pow. 1,05 ;
10) <b>P.B.2010.MW,U</b>	pow. 0,53 ;
11) <b>P.B.2011.MW,U</b>	pow. 2,31 ;
12) <b>P.B.2012.MN,U</b>	pow. 0,79 ;
13) <b>P.B.2013.MN,U</b>	pow. 1,07 ;
14) <b>P.B.2014.ZP</b>	pow. 0,12 ;
15) <b>P.B.2015.KPS</b>	pow. 0,03 ;
16) <b>P.B.2016.MN,U</b>	pow. 0,42 ;
17) <b>P.B.2017.ZL/WS</b>	pow. 1,23 ;
18) <b>P.B.2018.U</b>	pow. 0,13 ;
19) <b>P.B.2019.US,U</b>	pow. 2,03 ;
20) <b>P.B.2020.MN,U</b>	pow. 2,60 ;
21) <b>P.B.2021.ZP,US</b>	pow. 0,76 ;
22) <b>P.B.2022.U</b>	pow. 0,24 ;
23) <b>P.B.2023.U</b>	pow. 0,72 ;
24) <b>P.B.2024.MN,U</b>	pow. 1,26 ;
25) <b>P.B.2025.MN,U</b>	pow. 0,59 ;
26) <b>P.B.2026.MN,U</b>	pow. 2,41 ;
27) <b>P.B.2027.ZP,US</b>	pow. 0,13 ;

28)	<b>P.B.2028.MN,U</b>	pow.	0,91 ;
29)	<b>P.B.2029.MN,U</b>	pow.	1,53 ;
30)	<b>P.B.2030.MN,U</b>	pow.	0,46 ;
31)	<b>P.B.2031.MN,U</b>	pow.	0,63 ;
32)	<b>P.B.2032.U</b>	pow.	0,14 ;
33)	<b>P.B.2033.ZP</b>	pow.	0,12 ;
34)	<b>P.B.2034.MN,U</b>	pow.	0,19 ;
35)	<b>P.B.2035.MW,U</b>	pow.	1,18 ;
36)	<b>P.B.2036.MN,U</b>	pow.	0,43 ;
37)	<b>P.B.2037.ZP</b>	pow.	0,37 ;
38)	<b>P.B.2038.KD.L</b>	pow.	2,28 ;
39)	<b>P.B.2039.KD.L</b>	pow.	1,06 ;
40)	<b>P.B.2040.KD.L</b>	pow.	1,25 ;
41)	<b>P.B.2041.KD.D</b>	pow.	0,37 ;
42)	<b>P.B.2042.KD.D</b>	pow.	0,16 ;
43)	<b>P.B.2043.ZP</b>	pow.	0,10 ;
44)	<b>P.B.2044.KD.D</b>	pow.	0,39 ;
45)	<b>P.B.2045.KD.D</b>	pow.	0,48 ;
46)	<b>P.B.2046.KD.D</b>	pow.	0,40 ;
47)	<b>P.B.2047.KD.D</b>	pow.	0,38 ;
48)	<b>P.B.2048.KD.D</b>	pow.	0,52 ;
49)	<b>P.B.2049.KDW</b>	pow.	0,24 ;
50)	<b>P.B.2050.KDW</b>	pow.	0,05 ;
51)	<b>P.B.2051.KDW</b>	pow.	0,06 ;
52)	<b>P.B.2052.KPR</b>	pow.	0,03 ;
53)	<b>P.B.2053.KPR</b>	pow.	0,06 ;
54)	<b>P.B.2054.ZP</b>	pow.	0,10 ;
55)	<b>P.B.2055.U</b>	pow.	0,92 ;
56)	<b>P.B.2056.ZL/WS</b>	pow.	47,50 ;
57)	<b>P.B.2057.GE</b>	pow.	0,04 ;
58)	<b>P.B.2058.U</b>	pow.	0,21 ;
59)	<b>P.B.2059.KD.G</b>	pow.	5,26 ;
60)	<b>P.B.2060.TSB</b>	pow.	0,01 ;
61)	<b>P.B.2061.ZP</b>	pow.	0,12 ;
62)	<b>P.B.2062.E</b>	pow.	0,02 ;
63)	<b>P.B.2063.E</b>	pow.	0,03 ;
64)	<b>P.B.2064.KD.D</b>	pow.	0,13 ;
65)	<b>P.B.2065.MW,U</b>	pow.	0,56 ;
66)	<b>P.B.2066.KDW</b>	pow.	0,08 ;
67)	<b>P.B.2067.ZP</b>	pow.	0,05 ;
68)	<b>P.B.2068.ZP</b>	pow.	0,06 ;
69)	<b>P.B.2069.ZP</b>	pow.	0,01 ;
70)	<b>P.B.2070.E</b>	pow.	0,02 ;
71)	<b>P.B.2071.ZP</b>	pow.	0,23 .

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług z wyłączeniem usług uciążliwych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tereny zieleni, tereny ogrodów działkowych, tereny sportu i rekreacji, tereny drobnej produkcji, tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

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

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 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. W granicach terenów elementarnych: P.B.2003.ZP,US, P.B.2024.MN,U, P.B.2030.MN,U, P.B.2043.ZP, P.B.2056.ZL/WS, P.B.2059.KD.G, P.B.2063.E, występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ;
- 2) B - litera oznaczająca osiedle Bukowo;
- 3) 2 - 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) ZP - teren zieleni urządzonej,
  - b) ZP,US - teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem urządzeń sportu,
  - c) ZL - teren zieleni leśnej,
  - d) ZL/WS - teren zieleni leśnej i wód powierzchniowych,
  - e) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - f) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
  - g) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - h) U - teren zabudowy usługowej,
  - i) US,U - teren usług sportu z dopuszczeniem lokalizacji usług towarzyszących,
  - j) KD.G - teren drogi publicznej – ulica główna,
  - k) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
  - l) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
  - m) KDW - teren drogi wewnętrznej,
  - n) KPR - teren ciągu pieszo-rowerowego,
  - o) E - teren stacji transformatorowej,
  - p) KPS - teren przepompowni ścieków,
  - q) GE - teren stacji redukcyjnej gazu,
  - r) TSB - teren stacji bazowej telefonii komórkowej.

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

- 1) liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym - 1, 2,...;
- 2) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) KD.G - teren drogi publicznej - ulica główna,
  - c) U - teren zabudowy usługowej,
  - d) ZL - teren zieleni leśnej,
  - e) ZP - teren zieleni urządzonej,
  - f) E,ZP - teren stacji transformatorowej z dopuszczeniem przeznaczenia dla zieleni urządzonej.

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

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynierskie.

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

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

§ 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, przygotowaniem 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 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) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 5) **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;
- 6) **elewacja eksponowana** – elewacja zabudowy widoczna od strony przestrzeni publicznej wskazanej w niniejszym planie, często najbardziej reprezentacyjna;

- 7) **gastronomia** - należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, koktajlbary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne;
- 8) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 9) **hotele** - budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 10) **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, 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;
- 11) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 12) **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);
- 13) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 14) **korytarz ekologiczny** – elementy zagospodarowania terenu integrujące system zieleni miejskiej. W obszarze niniejszego planu są to: a) kompleks leśny Leśne Wzgórze położony pomiędzy ulicami Narciarska, Koszalińska, Tęczowa; b) dolina ciek Glinianka i dolina ciek Osieniec; c) szpalery zadrzewień; d) enklawy zadrzewień i zakrzaceń, w tym zieleń leśna przy ciek Glinianka;
- 15) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m;
- 16) **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;
- 17) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 18) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 19) **niezakłócony widok** – utrzymanie struktury zagospodarowania terenu oraz obszarów przyległych, mającej na celu zachowanie przejerności, widoku na wskazany obiekt lub obiekty. W obszarze niezakłóconego widoku obowiązuje zakaz zabudowy przesłaniającej wskazany obiekt, zakaz lokalizacji reklam i nasadzeń zieleni wysokiej i średniej, oraz nakaz usuwania krzewów i samosiewów;
- 20) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 21) **obiekty naukowe i badawcze** - obiekty, w których prowadzi się działalność naukową lub badawczą, w tym laboratoria, obserwatoria, stacje meteorologiczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;

- 22) **obiekty opieki zdrowotnej** - obiekty w których udziela się całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale, prewentoria, zakłady opiekuńczo- lecznicze, zakłady pielęgnacyjno- opiekuńcze, ośrodki terapii uzależnień, izby wytrzeźwień, hospicja, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 23) **obiekty pomocy społecznej** - domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, obiekty pogotowia opiekuńczego, schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 24) **obiekty upowszechniania kultury** - domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 25) **obsługa pojazdów** - obiekty służące obsłudze pojazdów, w tym myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, a także obiekty do nich podobne;
- 26) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 27) **pojedynczy budynek** – budynek wolno stojący wydzielony ścianami zewnętrznymi;
- 28) **police i służby ochrony** - obiekty policji, straży miejskiej, służb ochrony, w tym agencji ochrony a także obiekty do nich podobne;
- 29) **poradnie medyczne** - przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, stacje krwiodawstwa, szkoły rodzenia, gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne;
- 30) **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 wstępne (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;
- 31) **plac publiczny** - wolna przestrzeń, miejsce nie zabudowane, o dostępie ogólnym, ograniczone obudową architektoniczną (np. budynkami), ulicami, zielenią; miejsce spotkań i imprez;
- 32) **przestrzeń publiczna** - teren objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym oraz teren prywatny eksponowany z terenu o dostępie ogólnym i dostępie publicznym;
- 33) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklamą wolno stojącą nie jest szyld;
- 34) **reklama wbudowana** - element wyposażenia (wystroju) elewacji budynku eksponujący napisy i znaki graficzne o charakterze informacyjnym lub marketingowym, o formie i usytuowaniu dostosowanym do kompozycji elewacji budynku w sposób nie przesłaniający otworów okiennych i detalu architektonicznego; reklamą wbudowaną nie jest szyld;
- 35) **rozrywka** - dyskoteki, kluby, sale taneczne, kasyna i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 36) **skarpa** wysokiego brzegu Odry (zwana dalej Skarpą) – obszar zaczynający się na brzegu rzeki Odry oraz kolejno: taras rejonu ulicy Lipowej i ulicy Światowida, teren kolejowy, Wzgórze Elizy w rejonie ulicy Marzanny (obecnie „Wzgórze Kupały”), rejon ulicy Rolnej i ulicy Zielnej, rejon ulicy Górskiej i ulicy Gołęcińskiej, Leśne Wzgórze z Wieżą Gocławską w rejonie ulicy Koszalińskiej i ulicy Narciarskiej;
- 37) **stłup ogłoszeniowy** – wolno stojący nośnik informacji lub reklamy, w formie walca lub innej bryły wielościennej, o długości średnicy lub najdłuższej przekątnej podstawy nie przekraczającej 1,5 m oraz

wysokości nie przekraczającej 4,5 m, jednolicie zwieńczony od góry np. elementem płaskim, kopułowym, stożkowym;

- 38) **studnie awaryjne** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 39) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczania i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 40) **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;
- 41) **szyld** – element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w wypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej, logo firmowe;
- 42) **ścieżka rowerowa** – wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 43) **teren pod budownictwo ochronne** – teren realizacji podziemnego budownictwa ochronnego w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;
- 44) **typ zabudowy** – wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów. Typ zabudowy istniejącej określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub zabudowa wskazana w ustaleniu;
- 45) **usługi drobne** - punkty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, punkty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, pralnie, punkty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, punkty konserwacji i napraw maszyn biurowych, a także obiekty do nich podobne;
- 46) **usługi sezonowe** - forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. kilkudniowe imprezy plenerowe (w tym spektakle artystyczne, koncerty), jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, występy cyrkowe, ekspozycje lub kilkumiesięczna działalność ogródków gastronomicznych, lodowisk, itp.;
- 47) **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, daglezja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 48) **widowiskowe obiekty kultury** - teatry, opery, filharmonie, sale koncertowe, sale widowiskowe, cyrki, kina, kabarety, planetaria wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 49) **wysokość obiektów technicznych** – poziom określany w metrach n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu;
- 50) **wystawy i ekspozycje** - muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 51) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, czytelnie obudowująca przestrzeń ulicy lub placu;

- 52) **zabudowa zamieszkiwania zbiorowego** - obiekty czasowego zamieszkiwania uczniów, studentów i pracowników, w tym internaty, bursy, domy studenckie i asystenckie, hotele pracownicze, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 53) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 54) **zasób zieleni** - suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku miejskim, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleń na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych;
- 55) **zieleń urządzona, zieleń parkowa** – zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług dopuszcza się wyłącznie usługi w zakresie:
- a) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych;
  - b) biura,
  - c) oświata,
  - d) usługi drobne,
  - e) gastronomia,
  - f) obiekty upowszechniania kultury,
  - g) poradnie medyczne,
  - h) żłobki;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się:
- a) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej i stacji obsługi pojazdów,
  - b) lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) realizację lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej przeznaczonej dla zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie tam, gdzie przepisy szczególne umożliwiają sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

#### **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, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3:
- a) zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki budowlanej lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu,
  - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych;
- 3) na terenach komunikacyjnych nie obowiązują ograniczenia i zasady kształtowania zagospodarowania w SZM;
- 4) 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 pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich,
  - d) wycinki drzew służącej wyeksponowaniu zabytków,
  - e) stopniowych, wieloletnich cięć krajobrazowych na stoku od strony wschodniej i południowo-wschodniej terenu P.B.2058.U;
- 5) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
  - 6) zakazuje się zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania oczek wodnych i naturalnych dolin cieków;
  - 7) dopuszcza się regulację brzegów cieków w ramach naturalnego koryta oraz, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, niezbędną kanalizację cieków związaną z realizacją dróg, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
  - 8) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (ekrany akustyczne, zieleni urządzonej w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia) obniżających uciążliwość tras komunikacyjnych do poziomu dopuszczonego w przepisach;
  - 9) na terenach naziemnych parkingów i garaży nakaz nasadzeń drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
  - 10) nasadzenia uzupełniające istniejących szpalerów drzew powinny być realizowane w gatunkach rodzimych, nawiązujących do specyfiki zbiorowiska roślinności podlegającej ochronie w danym miejscu;
  - 11) tereny zieleni oraz zieleni towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem;
  - 12) zakazuje się pogarszania warunków gruntowo-wodnych oraz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
  - 13) rowy melioracyjne powinny być zachowane; w przypadku konieczności ich zabudowy:
    - a) należy ułożyć ciągi drenarskie, po trasie przebiegu rowu lub w zbliżonym przebiegu,
    - b) ułożenie ciągów drenarskich nie może zmienić stosunków gruntowo-wodnych;
  - 14) drenaż melioracyjny powinien być zachowany; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do cieków i rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
  - 15) ustala się ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
  - 16) obowiązuje nakaz minimalizacji negatywnego wpływu na właściwy stan siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
  - 17) 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) 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) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej:
  - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy: maksymalnie do 1,5 m,
  - b) innych elementów programu architektonicznego nie ujętych w ust.3 pkt 2 lit. a (t.j. studzienek doświetlających piwnice, przedsionków oraz elementów strefy wejściowej wspartych na słupach): maksymalnie do 1,5 m,

- c) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych w przypadku budynków istniejących: maksymalnie do 0,20 m,
  - d) innych obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustalenie ust.3 pkt 2 nie obowiązuje w przypadku istniejącej zabudowy usytuowanej na obowiązującej linii zabudowy, z wyjątkiem pkt 2 lit. c;
- 4) na terenach zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy, dopuszcza się lokalizację budynków na granicach działek;
- 5) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 6) w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej ustala się jednakowy kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla wszystkich segmentów;
- 7) obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei;
- 8) 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;
- 9) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioski i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, słupy ogłoszeniowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, z wyjątkiem słupów ogłoszeniowych oraz reklam dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam:
- a) w miejscach, w których reklamy wolno stojące i wbudowane, emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe,
  - b) banerów lub siatek reklamowych, rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych,
  - c) na zamknięciach kompozycyjnych ustalonych planem oraz w promieniu 25 m od wyznaczonych zamknięć;
- 12) lokalizację reklam w pasie drogowym dopuszcza się wyłącznie poza:
- a) pasem rozdzielającym jezdnie ulicy,
  - b) pasami zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew;
- 13) lokalizację reklam wolno stojących w pasie drogowym warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w prowadzeniu sieci inżynierskich ani utrudnień w ruchu drogowym;
- 14) zbiorcze umiejscowienie szyldów dopuszcza się:
- a) na budynku, poza otworami okiennymi,
  - b) na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon),
  - c) poza zamknięciami kompozycyjnymi ustalonymi planem;
- 15) nakazuje się realizację odrębnych wejść do lokali usługowych wbudowanych w wielorodzinne budynki mieszkalne;
- 16) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do obiektu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych), do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak: maszyny dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej, wyjścia na dach w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych), przy czym wysokość zabudowy wyrażona w metrach nad poziom morza (bezwzględna) dotyczy rzędnej wysokości najwyższego punktu przekrycia dachu lub attyki;
- 17) w rejonie ulic: Pokoju, Nehringa, Podolskiej i Dzielnicowej - ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, 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;

- 18) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust.3 pkt 17, ochronie podlegają:
  - a) układ historycznych ciągów komunikacyjnych: przebieg ul. Pokoju, ul. Nehringa, ul. Podolskiej i ul. Dzielnicowej,
  - b) lokalizacja obiektów historycznych;
- 19) ustala się warunki ochrony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej o której mowa w ust.3 pkt 17:
  - a) zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
  - b) zachowanie geometrii i przekrojów historycznego układu ulic,
  - c) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy ,
  - d) zachowanie szerokości frontów działek na których znajdują się obiekty historyczne;
- 20) ustala się ochronę zabytku, wskazanego w ustaleniach szczegółowych i określonego na rysunku planu, z jednoczesnym nakazem, w przypadku wyburzenia, odtworzenia w pierwotnej lokalizacji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 21) w przypadku konieczności rozbiórki zabytku, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków;
- 22) ogrodzenia od strony dróg publicznych, wyznaczonych ciągów pieszych i rowerowych, realizuje się wyłącznie ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,60 m, z wyjątkiem:
  - a) dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
  - b) ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe;
- 23) na terenach, na których nie ustalono zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
  - a) dostosowania zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania (rodzaj materiałów elewacyjnych) obiektów tymczasowych, do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
  - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, szynowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
  - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 24) na terenach, na których dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu i nie ustalono w ustaleniach szczegółowych terminu tymczasowego zagospodarowania ustala się maksymalny termin zagospodarowania tymczasowego: 3 lata, liczone od daty wejścia w życie niniejszego planu;
- 25) ustala się dominantę przestrzenną - zabytek przy ul. Narciarskiej 5a, położony w terenie P.B.2058.U;
- 26) w rejonie ulicy Narciarskiej - ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, 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 krajobrazowej;
- 27) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust.3 pkt 26, ochronie podlega kompozycja przestrzenna kompleksu leśnego z dominantą zabytku przy ul. Narciarskiej 5 a;
- 28) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określoną na rysunku planu;
- 29) w granicach strefy W III, przy realizacji inwestycji polegającej na wykonywaniu prac ziemnych, obowiązuje:
  - 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;
- 30) ustala się strefę E ochrony ekspozycji określoną na rysunku planu, w granicach której ochronie podlegają:

- a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry na panoramę krawędzi Skarpy,
  - b) przedpole i tło widoku na dominantę przestrzenną zabytku przy ul. Narciarskiej 5 a (Wieża Gocławska);
- 31) w granicach strefy E, na krawędzi Skarpy oraz w obszarach widoczności zabytku położonego przy ul. Narciarskiej 5a ustala się zakaz wznoszenia wysokich budowli (n.p. takich jak kominy, wieże), mogących zakłócić widok na zabytek;
- 32) zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków w celu konserwacji, w tym: nasadzeń drzew i krzewów w pasie terenu o szerokości 3 m obustronnie lub 6 m jednostronnie od linii wzdłuż brzegów cieków;
- 33) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 34) nie spełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 35) ustala się realizację stacji transformatorowych o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 36) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości :**

- 1) na obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym:
  - a) przy wydzielaniu działek przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej,
  - b) dopuszcza się odstępstwo o  $+5^{\circ}/-5^{\circ}$  od ustalonego kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 3) dla nieokreślonych w planie (liniami rozgraniczającymi) terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z 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) projektowana ulica główna oznaczona na rysunku planu symbolem P.B.2059.KD.G, która stanowić będzie element układu podstawowego miasta,
  - b) ulica lokalna, oznaczona na rysunku symbolem P.B.2038.KD.L, zapewniająca połączenia terenu objętego planem z ulicami układu podstawowego miasta,
  - c) ulica lokalna, oznaczona na rysunku symbolem P.B.2039.KD.L, zapewniająca połączenia terenu objętego planem z ulicami układu podstawowego miasta,
  - d) ulica lokalna, oznaczona na rysunku symbolem P.B.2040.KD.L, zapewniająca połączenia terenu objętego planem z ulicami układu podstawowego miasta;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów i rowerów przyjmuje się minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych na podstawie wymogów ustalonych w pkt 4 – 6;

4) wskaźniki ilości miejsc parkingowych dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy należy przyjmować na podstawie poniższych tabel:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc parkingowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nie większych niż 200m <sup>2</sup>	1 mieszkanie	1
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200m <sup>2</sup>	1 mieszkanie	2
3.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
4.	Mieszkania funkcyjne związane z usługami	1 mieszkanie	1
5.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łózek	3
6.	Hotele, pensjonaty	100 łózek	30
7.	Motele	1 pokój	1
8.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łózek	1
9.	Schroniska młodzieżowe	10 łózek	1
10.	Obiekty handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	2,5
11.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	20
12.	Restauracje, kawiarnie, inne obiekty gastronomiczne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	100 miejsc konsump.	30
13.	Biura, urzędy, banki	1000 m <sup>2</sup> pow. użytk.	30
14.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	1
15.	Kościóły, kaplice	100 miejsc siedzących	10
16.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m <sup>2</sup> pow. użytk.	10
17.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	25
18.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	25
19.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
20.	Szkoły średnie	1 sala dydaktyczna	2
21.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów	1
22.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
23.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	12 dzieci	1
24.	Szpitala, kliniki	10 łózek	3
25.	Szpitala i kliniki akademickie	10 łózek	10
26.	Place składowe, hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych	5
27.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze	3
28.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	1 obiekt	5
29.	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
30.	Hale widowiskowe, widowiskowo – sportowe, stadiony	100 miejsc	25 i 0.3 m.p. dla autokarów
31.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m <sup>2</sup> pow. hali/terenu	1
32.	Baseny pływackie, inne małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających	1
33.	Korty tenisowe	100 miejsc	25
34.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
35.	Ogrody działkowe	3 ogrody	1
36.	Sale konferencyjne	5 użytkowników	1
37.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe	5 użytkowników	1

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc postojowych dla rowerów
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie ustala się	

2.	Hotele, pensjonaty, motele	10 miejsc	2
3.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	2
4.	Obiekty handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	1
5.	Restauracje, kawiarnie, inne obiekty gastronomiczne	nie ustala się	
6.	Biura, urzędy, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	1
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	nie ustala się	
8.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	0,5
9.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 odwiedzających jednocześnie	5
10.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów korzystających z obiektów jednocześnie	1
11.	Biblioteki	10 użytkowników jednocześnie	1
12.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m <sup>2</sup> pow. hali/terenu	1
13.	Baseny pływackie, inne małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających	1
14.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2
15.	Salę konferencyjne	nie ustala się	
16.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe	5 użytkowników	nie mniej niż 0,5

5) 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;

6) wymogi określone w pkt 3 i pkt 4 nie obowiązują w przypadku ekspozycji sezonowych towarów, ruchomych punktów sprzedaży oraz ogródków sezonowych przy lokalach gastronomicznych.

## 6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) linie rozgraniczające wydzielonych w planie ulic, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 17;
- 2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w ust. 6 pkt 1 – wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 17;
- 3) przebiegi sieci inżynieryjnych określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 5) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych w ul. Pokoju, ul. Szosa Polska, ul. Nehringa, ul. Narciarska;
- 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 grawitacyjno – tłoczną do istniejącej i nowej kanalizacji sanitarnej w ul. Pokoju, ul. Szosa Polska, ul. Nehringa, ul. Dzielnicowa, ul. Podolska, w terenach: P.B.2053.KPR, P.B.2055.U do ul. Koszalińskiej z rzutem do rurociągów tłocznych w ul. Lipowa – Światowida oraz do ul. Nehringa leżące poza granicą planu;
- 8) odprowadzanie wód opadowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejących i nowych kolektorów deszczowych w ul. Pokoju, ul. Nehringa, ul. Dzielnicowa, w terenach: P.B.2064.KD.D, P.B.2021.ZP oraz cieków: Osieniec, Glinianka z odprowadzeniem do istniejącego kolektora deszczowego w ul. Koszalińskiej.

Wody opadowe przed odprowadzeniem do cieków należy podczyścić w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;

- 9) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz zbiorników do gromadzenia wód opadowych; zakazuje się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze planu, jak i poza obszarem 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 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 budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną;
- 13) dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z ust. 6 pkt 1 i pkt 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 14) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 15) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii kablowych i napowietrznych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 16) ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 17) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami szczególnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej, z wyjątkiem dotyczących: § 6 ust. 3 pkt 30 i pkt 31 oraz terenu P.B.2058.U;
- 18) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 19) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 20) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach;
- 21) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 22) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynieryjnych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych, przy zachowaniu ustaleń określonych w ust. 6 pkt 1 i 2;
- 23) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 2 x 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**