

**UCHWAŁA NR XXXIII/950/13**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 9 września 2013 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Sanatoryjna” 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; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVI/1156/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Sanatoryjna” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, Uchwałą Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r., uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Sanatoryjna” w Szczecinie na obszarze osiedla Zdroje, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 51,76 ha ograniczony:

- 1) od północy – ul. Batalionów Chłopskich;
- 2) od wschodu – trasą projektowanego przebiegu szybkiego tramwaju;
- 3) od południa – terenami kolejowymi (linią kolejową relacji Szczecin Główny – Stargard Szczeciński).

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1)	D.Z.5001.MW,U	pow.	2,71 ha
2)	D.Z.5002.UO	pow.	2,31 ha
3)	D.Z.5003.U	pow.	0,09 ha
4)	D.Z.5004.MN,U	pow.	1,28 ha
5)	D.Z.5005.U,MN	pow.	0,11 ha
6)	D.Z.5006.MN,U	pow.	0,04 ha
7)	D.Z.5007.MW,U	pow.	2,43 ha
8)	D.Z.5008.MN,U	pow.	1,13 ha
9)	D.Z.5009.MN,U	pow.	0,30 ha
10)	D.Z.5010.U,MN	pow.	0,23 ha
11)	D.Z.5011.MN,U	pow.	0,20 ha
12)	D.Z.5012.U	pow.	1,28 ha
13)	D.Z.5013.MW,U	pow.	1,72 ha
14)	D.Z.5014.UK,ZP	pow.	0,33 ha
15)	D.Z.5015.MW,U	pow.	4,13 ha
16)	D.Z.5016.MW,U	pow.	0,81 ha
17)	D.Z.5017.MW,U	pow.	1,60 ha
18)	D.Z.5018.U,MN	pow.	1,17 ha
19)	D.Z.5019.MW,U	pow.	0,22 ha

20)	D.Z.5020.MW,U	pow.	0,16 ha
21)	D.Z.5021.U,KS,ZP	pow.	0,50 ha
22)	D.Z.5022.GE	pow.	0,10 ha
23)	D.Z.5023.KG,KS	pow.	0,89 ha
24)	D.Z.5024.MN,U	pow.	0,45 ha
25)	D.Z.5025.MN,U	pow.	2,64 ha
26)	D.Z.5026.ZP	pow.	0,27 ha
27)	D.Z.5027.MN,U	pow.	0,28 ha
28)	D.Z.5028.ZP,WS	pow.	0,92 ha
29)	D.Z.5029.MN,U	pow.	0,72 ha
30)	D.Z.5030.U,MN	pow.	0,41 ha
31)	D.Z.5031.KSP,U	pow.	0,24 ha
32)	D.Z.5032.ZP	pow.	0,18 ha
33)	D.Z.5033.MN,U	pow.	0,28 ha
34)	D.Z.5034.MN,U	pow.	0,52 ha
35)	D.Z.5035.UO	pow.	0,69 ha
36)	D.Z.5036.U,MN	pow.	0,25 ha
37)	D.Z.5037.MN,U	pow.	0,62 ha
38)	D.Z.5038.ZI	pow.	0,33 ha
39)	D.Z.5039.U	pow.	1,57 ha
40)	D.Z.5040.MN,U	pow.	0,82 ha
41)	D.Z.5041.MN,U	pow.	1,29 ha
42)	D.Z.5042.MW,U	pow.	0,13 ha
43)	D.Z.5043.U	pow.	0,18 ha
44)	D.Z.5044.MN,U	pow.	0,84 ha
45)	D.Z.5045.MN,U	pow.	0,06 ha
46)	D.Z.5046.U	pow.	1,56 ha
47)	D.Z.5047.MW,U	pow.	0,06 ha
48)	D.Z.5048.MW,U	pow.	1,45 ha
50)	D.Z.5050.KD.Z	pow.	2,09 ha
51)	D.Z.5051.KD.L	pow.	0,83 ha
52)	D.Z.5052.KD.D	pow.	0,09 ha
53)	D.Z.5053.KD.D	pow.	0,15 ha
54)	D.Z.5054.KD.D	pow.	0,20 ha
55)	D.Z.5055.KD.D	pow.	0,10 ha
56)	D.Z.5056.KD.D	pow.	0,41 ha
57)	D.Z.5057.KD.D	pow.	0,47 ha
58)	D.Z.5058.KD.D	pow.	0,33 ha
59)	D.Z.5059.KD.D	pow.	0,13 ha
60)	D.Z.5060.KD.D	pow.	0,42 ha
61)	D.Z.5061.KD.D	pow.	0,30 ha

62)	D.Z.5062.KD.D	pow.	0,43 ha
63)	D.Z.5063.KD.D	pow.	0,30 ha
64)	D.Z.5064.KD.D	pow.	0,33 ha
65)	D.Z.5065.KD.D	pow.	0,43 ha
66)	D.Z.5066.KD.D	pow.	0,21 ha
67)	D.Z.5067.KD.D	pow.	0,19 ha
68)	D.Z.5068.KDW	pow.	0,03 ha
69)	D.Z.5069.KDW	pow.	0,05 ha
70)	D.Z.5070.KP	pow.	0,09 ha
71)	D.Z.5071.KK	pow.	0,12 ha
72)	D.Z.5072.KK	pow.	0,07 ha
73)	D.Z.5073.E	pow.	0,01 ha
74)	D.Z.5074.KPS	pow.	0,003 ha
75)	D.Z.5075.Z,U	pow.	0,84 ha
76)	D.Z.5076.KS,U	pow.	0,19 ha
77)	D.Z.5077.ZI	pow.	0,69 ha

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) wraz z usługami, tereny zabudowy usługowej, w tym handlu i oświaty, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów i zespołów garażowych, tereny infrastruktury technicznej, w tym tereny komunikacji drogowej, rowerowej, pieszej i kolejowej oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Sanatoryjna” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin 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 o 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 oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: Z (osiedle Zdroje);
- 3) liczba oznaczająca numer planu w osiedlu: 5;
- 4) liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie: 001 ÷ 077;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

- b) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- c) U - teren zabudowy usługowej,
- d) U,MN - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego,
- e) UK,ZP - teren zabudowy usługowej kultu religijnego, zieleni urządzonej,
- f) UO - teren zabudowy usługowej oświaty,
- g) U,KS,ZP - teren zabudowy usługowej, parkingu i zieleni urządzonej,
- h) KSP,U - teren stacji paliw płynnych z obiektami usług towarzyszących, zabudowa usługowa,
- i) ZP - teren zieleni urządzonej,
- j) ZP,WS - teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- k) ZI - teren zieleni izolacyjnej,
- l) Z,U - teren zieleni z dopuszczeniem usług,
- m) KG,KS - teren zespołu garażowego i parkingu,
- n) KS,U - teren parkingu z dopuszczeniem usług,
- o) GE - teren stacji redukcyjnej gazu,
- p) E - teren stacji transformatorowej,
- q) KPS - teren przepompowni ścieków sanitarnych,
- r) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- s) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- t) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- u) KDW - teren drogi wewnętrznej,
- v) KP - teren ciągu pieszego,
- w) KK - teren obiektów i urządzeń transportu kolejowego.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenów elementarnych.

4. 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.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera odpowiednio 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 zieleni wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe do zagospodarowania na ten cel powierzchnie terenu, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleni w donicach);

- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 3) **dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku obiektów kubaturowych oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu mierzoną od poziomu terenu;
- 4) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu itp.;
- 5) **harmonijna sylweta** (widok, panorama, pierzeja) – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 6) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe, 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;
- 7) **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;
- 8) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 9) **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);
- 10) **makroniwelacja** - zmiana naturalnej rzeźby terenu, w tym nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1,5 m;
- 11) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni nieprzekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 12) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m.in.:
  - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdwośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
  - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 14) **obiekt techniczny** – część obiektu budowlanego stanowiąca instalację lub urządzenie techniczne związane z budynkiem albo budowlą (częścią budowli);
- 15) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 16) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 17) **obszary pod budownictwo ochronne** - rezerwowane obszary pod budowle ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa; na obszarach rezerwowanych zakazuje się zabudowy i lokalizacji sieci inżynierskich; rodzaju obiektów na terenach rezerwowanych nie można określić w planie - mogą to być obiekty nadziemne, podziemne lub tylko wykopy ziemne; w porozumieniu z organami zarządzania kryzysowego tereny rezerwowane na cele OC przeznacza się np. na ogrody przydomowe w zabudowie jednorodzinnej, zieleń, place zabaw itp.;
- 18) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomym terenie jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 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 okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 19) **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 o powierzchni do 0,8 m<sup>2</sup>;
- 20) **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 o powierzchni do 0,8 m<sup>2</sup>;
- 21) **slup ogłoszeniowy** - nośnik informacji lub reklamy w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 400 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 22) **studnie awaryjne** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 23) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza – tworzącymi krajowy system obszarów chronionych;

- 24) **szyld** - tablica lub urządzenie, o powierzchni do 0,8 m<sup>2</sup>, umieszczone na budynku, ogrodzeniu albo w innym miejscu przed budynkiem, zawierające: np. nazwę instytucji lub firmy, logo, adres, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 25) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 26) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym, strefy zamieszkania oraz odcinki dróg;
- 27) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
  - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - c) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
    - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
    - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, grab, jarzab, jodła, leszczyna, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
  - d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych za wyjątkiem pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezwii, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników;
- 28) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadającą walory kompozycyjne i estetyczne;
- 29) **zielen izolacyjna** - pas zwartej zieleni wielopiętrowej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum 12,0 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekt uciążliwy od terenów sąsiednich;
- 30) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych na cele inne niż realizacja urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) zakazuje się lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży:
  - a) powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

- b) powyżej 400 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem terenu D.Z.5012.U;
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych, z wyłączeniem terenu D.Z.5031.KSP,U;
- 5) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 7) w granicach terenów usługowych (U, U,MN) i zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U), usługi oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej lokalizuje się wyłącznie poza zasięgiem oddziaływania uciążliwości od komunikacji drogowej lub kolejowej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) cały obszar planu objęty jest granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; zgodnie z przepisami dotyczącymi Parku i jego otuliny ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych m.in. poprzez:
  - a) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu, zgodnie z pkt 4,
  - b) stosowanie w nasadzeniach rodzimych gatunków roślin, zgodnie z warunkami mikrosiedliskowymi (np. lipa drobnolistna, grab zwyczajny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy); ustalenie nie dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi,
  - d) uzupełnienie i wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ulic: D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych), D.Z.5051.KD.L (ul. Sanatoryjna), D.Z.5061.KD.D (ul. Jaracza), D.Z.5062.KD.D (ul. Młodzieży Polskiej), z zastrzeżeniem pkt 5,
  - e) ustalenia szczegółowe sformułowane dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 2) część obszaru planu sąsiaduje ze specjalnym obszarem ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenów w granicach planu obowiązują:
  - a) zakaz pogarszania stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
  - b) zakaz pogarszania integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami ochrony Natura 2000, m.in. ze specjalnym obszarem ochrony siedlisk „Dolna Odra” PLH320037 i z obszarem specjalnej ochrony ptaków „Dolina Dolnej Odry” PLB320003;
- 3) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej, poza terenami ulic, zakazuje się:
  - a) zmniejszania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50 % powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego,
  - b) likwidacji ogólnodostępnych terenów zielonych, z dopuszczeniem przekształceń ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
  - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
  - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie,



- d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
  - e) niezbędnej wycinki drzew zagrażających bezpieczeństwu ruchu kolejowego w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 5) przy uzupełnieniu i wprowadzeniu zieleni wysokiej w pasach drogowych nakazuje się:
- a) zastosowanie gatunków drzew odpornych na zanieczyszczenia,
  - b) nie powodowanie ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 6) na istniejących, zabudowanych działkach, na których nie jest możliwe zachowanie wymaganego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, dopuszcza się jednorazowo jego pomniejszenie o nie więcej niż 5 % powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu;
- 7) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego (poza obszarem planu);
- 8) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 8,0 m od istniejącej magistrali wodociągowej oznaczonej na rysunku planu, licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 9) przy przebudowie istniejącej lub lokalizacji nowej zabudowy z lokalami mieszkalnymi w zasięgu uciążliwości od ulic D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych), Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu) oraz linii kolejowej (poza obszarem planu) nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa komunikacji drogowej i kolejowej, zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych; ochrona przed hałasem na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej winna być realizowana środkami technicznymi z wyłączeniem ekranów akustycznych;
- 10) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego (U,MN), w zależności od rodzaju usług, budynki wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz lokali mieszkalnych;
- 11) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków użytkowania dla mieszkalnictwa, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, powodującej:
- a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów,
  - b) generowanie hałasu o natężeniu przekraczającym dopuszczalne normy;
- 12) zakazuje się składowania odpadów (w tym stanowiących źródło żerowania ptaków) na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych oraz lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje powodujące zmniejszenie przejrzystości powietrza (dymy, pyły lub substancje inicjujące kondensację pary wodnej);
- 13) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się pod warunkiem nie pogarszania stosunków gruntowo-wodnych: przebudowę, rozbudowę, remont oraz podłączenie drenażu do cieków i rowów melioracyjnych lub do kanalizacji deszczowej;
- 14) 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) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, o granicach oznaczonych na rysunku planu, działania inwestycyjne dostosowuje się do zachowania i ucytelnienia historycznej kompozycji zespołu zabudowy, zieleni i innych elementów historycznego zagospodarowania terenu oraz nawiązuje się formą nowych budynków do kompozycji obiektów o wartościach historycznych, poprzez m.in.:

- a) zachowanie historycznego układu i przekroju ul. Stefana Jaracza,
  - b) krycie nowych budynków lokalizowanych w pierzejach ulic: Stefana Jaracza, Młodzieży Polskiej i Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu) dachami stromymi symetrycznymi (np. kalenicowe, mansardowe) z zastosowaniem ceramicznego pokrycia,
  - c) sytuowanie nowych budynków zgodnie z historyczną linią zabudowy i w odległościach wyznaczonych przez historyczne szerokości frontów działek,
  - d) dostosowanie w maksymalnym stopniu nowego zainwestowania do historycznego krajobrazu kulturowego oraz eliminacja elementów dysharmonizujących,
  - e) utrzymanie istniejących i wprowadzanie nowych przedogródków,
  - f) ujednoczenie wysokości ogrodzeń od strony ulic oraz stosowanie ogrodzeń ażurowych, nawiązujących do form historycznych – z przęsłami stalowymi lub drewnianymi, rozpiętymi na filarach tynkowanych lub ceglanych osadzonych na niskim cokole;
- 2) ustala się ochronę budynków o wartościach historycznych, w tym ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu:
- a) nakazuje się zachowanie kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: gabarytów budynku, formy dachu, detalu architektonicznego oraz zasady historycznych podziałów elewacyjnych (w tym rozmieszczenia, wielkości i proporcji otworów), z zastrzeżeniem lit. b, c,
  - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie od strony elewacji tylnej oraz elewacji bocznych budynku w odległości nie mniejszej niż 1/2 długości bocznej ściany mierząc od frontu budynku (z wyraźnym wyodrębnieniem nowej części, niższej od pierwotnej bryły budynku), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy oknami połaciowymi lub poprzez realizację lukarn, wycofanych względem elewacji, pod warunkiem dostosowania ich rozmieszczenia i formy do kompozycji budynku oraz ograniczenia ich szerokości do maksimum 1/3 długości dachu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - d) dopuszcza się zewnętrzne ocieplenie elewacji tynkowanych pod warunkiem odtworzenia detalu sztukatorskiego i faktury tynku oraz realizowania ocieplenia na całej płaszczyźnie elewacji, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - e) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej pod warunkiem odtworzenia wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki i zastosowania historycznego podziału pola okiennego,
  - f) nakazuje się zachowanie rodzaju materiału historycznego pokrycia dachu (dachówka); w przypadku konieczności remontu pokrycia dachu stromego nakazuje się stosowanie dachówki ceramicznej,
  - g) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji wzorowanej na historycznej (na podstawie badań konserwatorskich kolorystyki pierwotnej) w oparciu o projekt wspólny dla całego budynku,
  - h) dopuszcza się oznakowanie prowadzonej działalności wyłącznie w formie szyldów o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>, umieszczanych na elewacji frontowej, bezpośrednio przy wejściu do lokalu użytkowego lub na ogrodzeniu posesji;
- ochrona budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz innych budynków o wartościach historycznych, znajdujących się w pasie drogowym ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu) lub ul. Walecznych (w terenie elementarnym D.Z.5050.KD.Z), obowiązuje do czasu przebudowy ulicy;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U), oprócz możliwości wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, dopuszcza się realizację odrębnego obiektu usługowego na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 20 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;

- 4) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego (U,MN), dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego lub dobudowanego do obiektu usługowego albo jako odrębny budynek mieszkalny (z usługami lub bez usług) na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym;
- 5) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich); wysokość obiektów technicznych wyrażona w metrach nad poziom morza (bezwzględna) dotyczy rzędnej wysokości najwyższego punktu obiektu z uwzględnieniem wbudowanych urządzeń technicznych;
- 6) cały obszar planu pozostaje w zasięgu powierzchni wewnętrznej poziomej lotniska, w której zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje stała bezwzględna dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych nie przekraczająca rzędnej 46,0 m n.p.m., określona w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin-Dąbie, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza;
- 7) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego zgodnie z pkt 6, a w szczególności zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze (w tym wysokich obiektów technicznych jak np. kominy, wieże, maszty, anteny, słupy oświetleniowe);
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej albo terenie elementarnym, odpowiednio do powierzchni działki budowlanej albo terenu elementarnego (zgodnie z ustaleniami szczegółowymi); obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania: wszystkich budynków na działce budowlanej w przyziemiu i parterze (włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym), wiat;
- 10) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; w przypadku rozbudowy budynku głównego oraz dla budynków towarzyszących (np. obiekty gospodarcze, garaże, altany) przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 11) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy oraz elementy wsparte na słupach – do 1,5 m,
  - b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 12) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
  - a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - b) reklam wolno stojących;
- 13) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U), w granicach obszarów zabudowy wyznaczonych liniami zabudowy, dopuszcza się zbliżenie budynków towarzyszących (np. obiekty gospodarcze, garaże, altany) do granicy działki lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki;
- 14) z obszarów zabudowy wyznaczonych liniami zabudowy wyłącza się obszary pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, gdzie obowiązują

ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych;

- 15) zakazuje się zabudowy kubaturowej po obu stronach wzdłuż:
  - a) kolektorów kanalizacyjnych - w odległości mniejszej niż 5,0 m,
  - b) magistrali wodociągowych - w odległości mniejszej niż 8,0 m;
- 16) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania terenu niezgodnego z planem, lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych);
- 17) na zabudowanych działkach, na których przed dniem wejścia w życie niniejszego planu został przekroczony limit powierzchni zabudowy, określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynku bez prawa powiększania powierzchni zabudowy na działce;
- 18) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu z wyjątkiem:
  - a) tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu stanowiącego kontynuację dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami planu,
  - b) tymczasowych obiektów usługowych i zagospodarowania terenu o charakterze sezonowym (np. letnie ogródki gastronomiczne, urządzenia zabaw dla dzieci) lub na czas trwania imprez okolicznościowych,
  - c) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji (również dla innych działek budowlanych) oraz zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją ustaleń planu,
  - d) zagospodarowania tymczasowego dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych;
- 19) lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:
  - a) dostosowaniem usytuowania do istniejącego zagospodarowania terenu oraz dostosowaniem kolorystyki i formy obiektów tymczasowych do stylistyki otaczającej zabudowy,
  - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, 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;
- 20) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam:
  - a) wolno stojących w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej oraz przesłaniających obiekty o wartościach historycznych, z wyjątkiem terenu elementarnego D.Z.5031.KSP,U,
  - b) wbudowanych na obiektach o wartościach historycznych,
  - c) wbudowanych umieszczanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki,
  - d) wolno stojących na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U),
  - e) w terenach zieleni urządzonej i izolacyjnej (ZP, ZP,WS i ZI),

- f) mogących zakłócać warunki mieszkaniowe lub odbiór sygnałów drogowych poprzez emisję pulsującego światła,
- g) wolno stojących w liniach rozgraniczających ulic: w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew oraz w pasach rozdzielających jezdnie,
- h) mocowanych na słupach infrastruktury technicznej, latarniach, skrzynkach elektrycznych i innych elementach zainwestowania miejskiego,
- i) mocowanych na wiadukcie kolejowym;

powyższe ograniczenia nie dotyczą tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;

- 21) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych wyłącznie na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków, z zastrzeżeniem pkt 20 lit. b, o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>, zawierających grafikę informacyjno-reklamową określającą logo firmowe lub charakter działalności prowadzonej na nieruchomości, na której reklama jest umieszczona;
- 22) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych na rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy;
- 23) lokalizację reklam w pasach drogowych warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 24) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak: budki telefoniczne, kioskowaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki, lampy, poidelka, stojaki na rowery, parkomaty, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, pomniki, formy plastyczne itp. warunkuje się:
  - a) dostosowaniem kolorystyki i formy obiektów do otaczającej zabudowy,
  - b) brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - c) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 25) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystających poza lico budynku, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 26) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne wbudowuje się w budynki lub zespoły garaży lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony widoków: z ulicy, z ciągu pieszego i ścieżki rowerowej, z terenów zieleni urządzonej i usług o dostępie ogólnym lub publicznym;
- 27) wzdłuż dróg publicznych zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 28) stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych;
- 29) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) na obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

- 2) ustala się scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne; dla terenów, w których ustalenia szczegółowe nie określają parametrów w zakresie: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż drogi publicznej lub kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 3) 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, określony 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;
- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice: ulica D.Z.5050.KD.Z (ul. Walecznych) oraz ul. Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, wynikającej z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów przyjmuje się wskaźniki liczby miejsc postojowych na podstawie poniższych tabel:
  - a) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych – dla terenów elementarnych D.Z.5001.MW,U, D.Z.5002.UO, D.Z.5003.U, D.Z.5004.MN,U, D.Z.5005.U,MN, D.Z.5006.MN,U, D.Z.5007.MW,U, D.Z.5008.MN,U, D.Z.5009.MN,U, D.Z.5010.U,MN, D.Z.5011.MN,U, D.Z.5012.U, D.Z.5013.MW,U, D.Z.5014.UK, D.Z.5015.MW,U, D.Z.5016.MW,U, D.Z.5017.MW,U, D.Z.5018.U,MN, D.Z.5019.MW,U, D.Z.5020.MW,U, D.Z.5075.Z,U:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	min. 1
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 0,5 max. 1
3.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	min. 2,5 max. 4
4.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	max. 1
5.	Obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	max. 1
6.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	max. 2
7.	Kościóły, kaplice	20 miejsc siedzących	max. 1

8.	Domy kultury	100 użytkowników	min. 1 max. 3
9.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	50 użytkowników jednocześnie	min. 5, max. 10 + min. 1 mp dla autokaru
10.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	max. 1
11.	Szpitala, kliniki	10 łóżek	min. 2 max. 5
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	1 gabinet	min. 1 max. 2
13.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	5 zatrudnionych	max. 1
14.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	min. 1 max. 3
15.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	min. 1 max. 2,5
16.	Targowiska, hale targowe o charakterze ogólnomiejskim	50 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej	min. 1 max. 2
17.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	max. 1
18.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych	min. 1 max. 2
19.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających	min. 1 max. 3
20.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	5 użytkowników	max. 1
21.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	min. 1 max. 2
22.	Usługi różne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	min. 1 max. 2

b) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych – dla pozostałych terenów elementarnych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	min. 2
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1
3.	Hotele, pensjonaty	4 łóżka	min. 1
4.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	min. 1
5.	Obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	min. 1
6.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	min. 2

7.	Kościóły, kaplice	10 miejsc siedzących	min. 1
8.	Domy kultury	20 użytkowników	min. 1
9.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	100 użytkowników jednocześnie	min. 25 + min. 4 m.p. dla autokarów
10.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	min. 1
11.	Szpitala, kliniki	5 łóżek	min. 2
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	1 gabinet	min. 2
13.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	5 zatrudnionych	min. 1
14.	Biura, urzędy, poczty, banki	50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	min. 1
15.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	min. 1
16.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	min. 1
17.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	min. 4
18.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem stacji bez obsługi)	1 obiekt	min. 5 + 2 na sklep
19.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	1 stanowisko do mycia	min. 2
20.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	1 stanowisko	min. 2
21.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	5 miejsc konsumpcyjnych	min. 1
22.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	5 użytkowników	min. 1
23.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	5 użytkowników	min. 1
24.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	min. 1
25.	Usługi różne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	min. 1

\* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania na miejsca postojowe, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

c) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów – dla całego obszaru planu:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
------	------------------	------------------------	------------------------------------



1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	5 mieszkań	min. 1
3.	Hotele, pensjonaty	50 łóżek	min. 1
4.	Szkoły podstawowe i gimnazja	2 sale dydaktyczne	min. 1
5.	Obiekty dydaktyczne	20 miejsc dydaktycznych	min. 1
6.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	min. 1
7.	Kościóły, kaplice	nie określa się	
8.	Domy kultury	200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	min. 1
9.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	20 użytkowników jednocześnie	min. 1
10.	Biblioteki	50 użytkowników jednocześnie	min. 1
11.	Szpitala, kliniki	200 łóżek	min. 3
12.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	3 gabinety	min. 1
13.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie określa się	
14.	Biura, urzędy, poczty, banki	200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	min. 1
15.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	min. 1
16.	Targowiska, hale targowe o charakterze ogólnomiejskim	200 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej	min. 1
17.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	min. 1
18.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
19.	Stacje paliw płynnych	nie określa się	
20.	Myjnie samochodowe	nie określa się	
21.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	nie określa się	
22.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	20 miejsc konsumpcyjnych	min. 1
23.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	50 miejsc w szatni	min. 3
24.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	10 użytkowników jednocześnie	min. 1
25.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie określa się	
26.	Usługi różne	200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	min. 1

\* 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

- 4) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
  - a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
  - b) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu tymczasowego, wywołującego potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
  - c) użytkowania sezonowego np. letnie ogródki gastronomiczne,
  - d) punktów gastronomicznych, barów mlecznych i jadalni charytatywnych,
  - e) gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) pokazane na rysunku planu przebiegi ścieżek rowerowych są przebiegami przybliżonymi; ustalenie przebiegu ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg uściślony będzie w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) linie rozgraniczające wydzielonych w planie: ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem pkt 18;
- 2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane 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 pkt 18;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 5) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejących magistrali wodociągowych w ul. Walecznych, Sanatoryjnej oraz Batalionów Chłopskich (poza obszarem 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 istniejącym i nowym systemem grawitacyjno-tłocznej kanalizacji sanitarnej do kolektorów w ul. Walecznych i Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);

- 8) odprowadzanie wód opadowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do kolektorów w ul. Walecznych, Jaśminowej, Piechoty, Kopalnianej i Batalionów Chłopskich (poza obszarem planu);
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej i nowej sieci ciepłej zlokalizowanej w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 i 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 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) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 13) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 15) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 16) 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, sieć ciepła 2x40 mm;
- 17) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 18) 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;
- 19) 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;
- 20) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, przy czym sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 21) w liniach rozgraniczających ulic dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu i selektywnej zbiórce odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 22) przebiegi sieci inżynieryjnych określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

### **Rozdział 3.**

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