

UCHWAŁA NR XXXIV/999/13
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 14 października 2013 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sławociesz – Stary Szlak” 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 XI/226/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sławociesz – Stary Szlak” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Sławociesz – Stary Szlak” w Szczecinie na obszarze osiedla Wielgowo – Sławociesz – Zdunowo, zwany dalej planem

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 40,74 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – granica terenów rolniczych położonych na południe od linii kolejowej relacji Szczecin – Poznań;
- 2) od wschodu – zachodni brzeg ciek Chelszcząca;
- 3) od południa – granica terenów leśnych (lasy Nadleśnictwa Kliniska);
- 4) od zachodu – droga leśna i droga polna wzdłuż rowu melioracyjnego – na zakończeniu terenów mieszkaniowych przy ul. Stary Szlak (na wschód od Autostrady A6).

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.W.7001.MN | pow. 1,344 ha |
| 2) | D.W.7002.MN,U | pow. 0,573 ha |
| 3) | D.W.7003.ZP,WS | pow. 3,027 ha |
| 4) | D.W.7004.MN | pow. 1,768 ha |
| 5) | D.W.7005.MN,U | pow. 7,753 ha |
| 6) | D.W.7006.MN | pow. 2,805 ha |
| 7) | D.W.7007.MN | pow. 1,459 ha |
| 8) | D.W.7008.E | pow. 0,011 ha |
| 9) | D.W.7009.MN | pow. 2,988 ha |
| 10) | D.W.7010.MN | pow. 2,557 ha |
| 11) | D.W.7011.MN | pow. 3,459 ha |
| 12) | D.W.7012.MN,U | pow. 0,509 ha |
| 13) | D.W.7013.MN,U | pow. 1,704 ha |

14)	D.W.7014.MN,U	pow. 1,558 ha
15)	D.W.7015.KPS	pow. 0,006 ha
16)	D.W.7016.US,ZP	pow. 2,448 ha
17)	D.W.7017.E	pow. 0,013 ha
18)	D.W.7018.KD.L	pow. 1,515 ha
19)	D.W.7019.KD.D	pow. 0,784 ha
20)	D.W.7020.KD.D	pow. 0,101 ha
21)	D.W.7021.KD.D	pow. 0,103 ha
22)	D.W.7022.KD.D	pow. 0,023 ha
23)	D.W.7023.KD.D	pow. 0,158 ha
24)	D.W.7024.KD.D	pow. 0,440 ha
25)	D.W.7025.KD.D	pow. 0,358 ha
26)	D.W.7026.KDW	pow. 0,099 ha
27)	D.W.7027.KDW	pow. 0,129 ha
28)	D.W.7028.MN,U	pow. 2,834 ha
29)	D.W.7029.KDW	pow. 0,203 ha

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, wody śródlądowe, tereny komunikacji oraz tereny obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Sławociesz – Stary Szlak” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2, 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: W (osiedle Wielgowo – Sławociesz – Zdunowo);

- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 7;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001 ÷ 029;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) US,ZP - teren usług turystyki i rekreacji, zieleni urządzonej,
 - d) ZP,WS - teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
 - e) E - teren stacji transformatorowej,
 - f) KPS - teren przepompowni ścieków sanitarnych,
 - g) KD.L - teren drogi publicznej – ulica lokalna,
 - h) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - i) KDW - teren drogi wewnętrznej.

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 zieleń 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, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 35°, 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 35°;
- 3) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 4) **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;

- 5) **ekwiwalentna rekompensata zasobu zieleni** - zastąpienie zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, (niekoniecznie zawierającym te same elementy i zajmującym tę samą powierzchnię), którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny;
- 6) **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, 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) **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 weinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdwośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
- b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przylądkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, urządzenie zieleni, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, ambulatoria, poprawy kondycji fizycznej, punkty opieki nad dziećmi i osobami starszymi, usług kultury i rozrywki, usług związanych z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp., a także innych drobnych usług np.: fryzjerskich, kosmetycznych, poligraficznych, wypożyczalnia i naprawa sprzętu biurowego, domowego, itp.;
- 11) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 12) **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 poziomie terenu 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 budynków pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, 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;

- 13) **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 m²;
- 14) **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 m²;
- 15) **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;
- 16) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 17) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym, strefy zamieszkania oraz odcinki dróg;
- 18) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (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 wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, 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, daglezji, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników;
- 19) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;

20) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urzadzona wypeiniajaca przestrzenie o dostepnosci publicznej, w szczegolnosci tworzaca parki, skwery, zieleńce, aleje, a takze stanowiajaca elementy kompozycji ciagów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw płynnych dla pojazdów mechanicznych,
 - b) warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - c) elektrowni wiatrowych;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN, MN,U), usługi handlu realizuje się wyłącznie w lokalach lub obiektach o powierzchni sprzedaży do 50 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni za 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) wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej na obszarach zagrożonych powodzią,
 - e) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
 - f) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanych z realizacją obiektów inżynierskich, inżynierskich urządzeń sieciowych, sieci inżynierskich,
 - g) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanych z realizacją budynku mieszkaniowego wraz z garażem, oraz dojazdu w granicach działki (w przypadku gdy istniejący drzewostan uniemożliwia realizację budynku lub dojazdu),
 - h) wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca (olsza czarna, grab zwyczajny, brzoza brodawkowata, jesion wyniosły, wiąz szypułkowy, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy); stosowanie pozostałych gatunków ozdobnych drzew, krzewów i bylin dopuszcza się w granicach terenów zabudowanych lub rekreacyjnych; zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 3) uzupełnienie i wprowadzenie zieleni wysokiej w pasach drogowych warunkuje się zastosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia oraz nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 4) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej; na działkach niezabudowanych w granicach SZM zakazuje się:

- a) zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego pojedynczej działki lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) kształtowania zabudowy w sposób zaburzający ciągłość korytarzy ekologicznych,
 - c) zagospodarowania terenu w sposób utrudniający czynną lub bierną migrację roślin i zwierząt zgodnie z zasadą ciągłości przestrzennej ekosystemu;
- 5) zakazuje się składowania odpadów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych oraz 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;
- 6) wzdłuż cieków Chęlszczyca (poza granicami planu), w odległości do 5,0 m od cieków zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków w celu konserwacji;
- 7) zakazuje się likwidacji i kanalizacji rowów melioracyjnych istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu za wyjątkiem częściowej kanalizacji związanej z realizacją ustalonych w planie dróg oraz likwidacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych; należy zachować drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody na rowach melioracyjnych przeznaczonych do zachowania, dopuszcza się przekraczanie rowów melioracyjnych poprzez budowę kładek lub mostków a także umacnianie, konserwację i regulację brzegów;
- 8) 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;
- 9) w granicach istniejących rowów melioracyjnych oraz w pasach terenu w odległości do 1,5 m od rowu zakazuje się:
- a) lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych,
 - b) likwidacji, przegradzania i kanalizacji,
 - c) uniemożliwiania dostępu do rowu w celu konserwacji,
 - d) nasadzeń drzew i krzewów;
- 10) 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) 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 wspólnej z budynkiem mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 20 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) 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); ustalenie nie dotyczy instalacji lub urządzeń technicznych związanych z budynkiem albo z budowlą;

- 3) 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, do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu ogranicza obszar sytuowania: wszystkich budynków na działce budowlanej (włącznie z budynkami gospodarczymi, wiatami i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym);
- 5) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; dla budynków pomocniczych jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany itp. oraz dla odrębnych budynków usługowych w terenach mieszkaniowo-usługowych (MN,U) przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) linie zabudowy oznaczone na rysunku planu nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 7) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy: do 1,5 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach): do 1,5 m,
 - c) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych na budynkach istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszego planu: do 0,2 m;
- 8) na obszarach zabudowy, wyznaczonych liniami zabudowy (nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi), dopuszcza się sytuowanie: garaży, wiat garażowych, budynków gospodarczych oraz obiektów inżynierskich, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy sąsiedniej działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 10) poza terenami elementarnymi D.W.7005.MN, D.W.7013.MN,U, D.W.7028.MN,U zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do cieką Chelszcząca (poza granicami planu), w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy cieką;
- 11) 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 mieszkaniowych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych);
- 12) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do kontynuacji dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,

- b) tymczasowego użytkowania terenu stanowiącego kontynuację dotychczasowego użytkowania, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
 - c) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu, określonych w ustaleniach szczegółowych w zakresie komunikacji drogowej i rozwiązań inżynierskich,
 - d) zastosowania rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - e) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - f) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;
- 13) lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:
- a) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 14) ustala się strefę W II ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; w granicach strefy warunki wykonywania prac ziemnych oraz inwestowania dopuszcza się zgodnie z określonymi szczególnymi przepisami dotyczącymi zabytków;
- 15) dopuszcza się lokalizację reklam z wyjątkiem:
- a) lokalizacji reklam wolno stojących w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
 - b) lokalizacji reklam mogących zakłócać warunki mieszkaniowe poprzez emisję pulsującego światła,
 - c) lokalizacji reklam wolno stojących w liniach rozgraniczających ulic: w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew,
 - d) w terenach stacji transformatorowej (E),
 - e) reklam wbudowanych umieszczanych na dachu powyżej: okapu, gzymsu,
 - f) lokalizacji reklam wolno stojących w miejscach wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
- powyższe ograniczenia nie dotyczą tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 16) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wprowadzenia usług (MN,U), dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych wyłącznie na ogrodzeniach lub na elewacjach budynków: o powierzchni do 3 m², zawierających grafikę informacyjno-reklamową o treści związanej z działalnością prowadzoną w granicach działki (np. logo firmowe) oraz dopuszczone w pkt 17;
- 17) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku i ogrodzenia, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych na rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy;
- 18) 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;
- 19) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania

miejskiego, takich jak budki telefoniczne, kioskowiaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, pomniki, formy plastyczne itp. warunkuje się:

- a) brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

20) na obszarze Systemu Zieleni Miejskiej ogrodzenia realizuje się w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt (np. w przyziemiu z elementów ażurowych);

21) stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych;

22) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą nowo wydzielonych działek budowlanych dla urządzeń infrastruktury technicznej;

23) 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 podziału nieruchomości;

2) dopuszcza się scalania i podział nieruchomości wyłącznie zgodne z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;

3) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą 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 zapewnia ulica klasy technicznej lokalnej D.W.7018.KD.L – ul. Stary Szlak, powiązana od wschodu poprzez ul. Przylesie z ul. Profesora Żuka;

3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz 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 przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

a) dla samochodów osobowych:

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

1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2
2.	Hotele, pensjonaty	4 łóżka	1
3.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	1 gabinet	2
4.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	5 zatrudnionych	1
5.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 50 m ²	40 m ² powierzchni sprzedaży	1
6.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	5 miejsc konsumpcyjnych (50 m ² pow. użytkowej*)	1
7.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki społecznej	10 łóżek	1
8.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	2
9.	Obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
10.	Biblioteki, domy kultury	20 użytkowników jednocześnie	1
11.	Biura, urzędy, poczty, banki	50 m ² pow. użytkowej*	1
12.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	5 korzystających jednocześnie	1
13.	Korty tenisowe z miejscami dla widzów	1 kort	4+1 na 15 widzów
14.	Korty tenisowe bez miejsc dla widzów	1 kort	4
15.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	5 korzystających jednocześnie	1
16.	Usługi różne	100 m ² pow. użytkowej*	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

b) dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
2.	Hotele, pensjonaty	50 łóżek	1
3.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	3 gabinety	1
4.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie określa się	
5.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	50 m ² powierzchni	1

		sprzedaży	
6.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	5 miejsc konsumpcyjnych (50 m ² pow. użytkowej*)	1
7.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki społecznej	50 łóżek	1
8.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
9.	Obiekty dydaktyczne	20 miejsc dydaktycznych	1
10.	Biblioteki, domy kultury	50 korzystających jednocześnie	1
11.	Biura, urzędy, poczty, banki	200 m ² pow. użytkowej*	1
12.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających jednocześnie	1
13.	Korty tenisowe z miejscami dla widzów	nie określa się	
14.	Korty tenisowe bez miejsc dla widzów	nie określa się	
15.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	10 korzystających jednocześnie	1
16.	Usługi różne	200 m ² pow. użytkowej*	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 oznaczone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:

- a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
- c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie dróg, tras rowerowych, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 16;
- 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 16;

- 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 istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 5) zaopatrzenie w wodę ustala się z nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej i nowej sieci wodociągowej w ulicach: Stary Szlak, Owsiana (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 systemem grawitacyjno – tłocznej kanalizacji sanitarnej do nowej kanalizacji sanitarnej w ulicach: Stary Szlak, Owsiana (poza obszarem planu);
- 8) odprowadzanie wód opadowych kanalizacją deszczową do rowów melioracyjnych i cieku Chęszcza (poza obszarem planu), po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych; dopuszcza się retencję wód opadowych w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo – usługową; zaleca się wykorzystanie wód opadowych do celów gospodarczych;
- 9) dopuszcza się do czasu realizacji:
 - a) sieci wodociągowej w ulicach, zasilanie w wodę z indywidualnych i lokalnych studni (pod warunkiem spełnienia wskaźników jakości wody pitnej),
 - b) kanalizacji sanitarnej w ulicach, odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło, energię elektryczną 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 górnictwa; dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 i 2;
- 12) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i po za obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 14) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 15) dopuszcza się możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;

- 16) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 17) 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;
- 18) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 19) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, przy czym sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 20) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu i selektywnej zbiórce odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 21) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 22) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 23) przebiegi sieci inżynierskich 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