

**UCHWAŁA NR XLV/1339/14
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 13 października 2014 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Rynkowa 3” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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, poz. 1238, poz. 1446; zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 768) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XI/227/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Rynkowa 3” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Rynkowa 3” w Szczecinie na obszarze osiedla Niebuszewo – Bolinko oraz częściowo na obszarze osiedla Drzetowo - Grabowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 36 ha ograniczony:

- 1) od północy – południową granicą terenów kolejowych;
- 2) od wschodu – ul. Emilii Sczanieckiej;
- 3) od południa – ul. 1 Maja, zachodnią granicą ogrodów działkowych, ul. Emilii Plater;
- 4) od zachodu – zachodnią granicą zespołu garaży, ul. Hipolita Cegielskiego, ul. Ofiar Oświęcimia.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) S.B.2001.KG,U – pow. 0,66 ha;
- 2) S.B.2002.U,KG – pow. 0,10 ha;
- 3) S.B.2003.MW – pow. 1,52 ha;
- 4) S.B.2004.MW,U – pow. 0,73 ha;
- 5) S.B.2005.MW,U – pow. 0,34 ha;
- 6) S.B.2006.MW – pow. 1,89 ha;
- 7) S.B.2007.U,MW – pow. 0,10 ha;
- 8) S.B.2008.KP – pow. 0,02 ha;
- 9) S.B.2009.E,KG – pow. 0,02 ha;
- 10) S.B.2010.KG,U – pow. 0,62 ha;
- 11) S.B.2011.MW – pow. 0,34 ha;
- 12) S.B.2012.ZP – pow. 0,21 ha;

13) S.B.2013.U,MW	– pow. 2,86 ha;
14) S.B.2014.KG/U	– pow. 0,51 ha;
15) S.B.2015.UO	– pow. 0,44 ha;
16) S.B.2016.MW	– pow. 0,94 ha;
17) S.B.2017.UO	– pow. 1,15 ha;
18) S.B.2018.U	– pow. 0,48 ha;
19) S.B.2019.MW,U	– pow. 0,15 ha;
20) S.B.2020.UP	– pow. 0,33 ha;
21) S.B.2021.MW,U	– pow. 5,09 ha;
22) S.B.2022.KG	– pow. 0,95 ha;
23) S.B.2023.KG	– pow. 0,26 ha;
24) S.B.2024.KS,KG	– pow. 0,59 ha;
25) S.B.2025.MW,U	– pow. 1,12 ha;
26) S.B.2026.MW/U,U	– pow. 1,49 ha;
27) S.B.2027.US	– pow. 1,96 ha;
28) S.B.2028.U	– pow. 1,04 ha;
29) S.B.2029.UO	– pow. 2,24 ha;
30) S.B.2030.OC	– pow. 0,08 ha;
31) S.B.2031.MW,U	– pow. 0,10 ha;
32) S.B.2032.KD.L	– pow. 0,62 ha;
33) S.B.2033.KD.D	– pow. 0,08 ha;
34) S.B.2034.KD.L	– pow. 0,60 ha;
35) S.B.2035.KD.D	– pow. 0,14 ha;
36) S.B.2036.KD.L	– pow. 0,98 ha;
37) S.B.2037.KD.L	– pow. 0,37 ha;
38) S.B.2038.KD.L	– pow. 0,46 ha;
39) S.B.2039.KD.Z	– pow. 3,54 ha;
40) S.B.2040.KD.L	– pow. 0,35 ha;
41) S.B.2041.KD.D	– pow. 0,39 ha;
42) S.B.2042.KD.Z	– pow. 0,85 ha;
43) S.B.2043.KDW	– pow. 0,03 ha;
44) S.B.2044.KG	– pow. 0,11 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, tereny usług, teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, tereny zieleni, tereny garaży dla samochodów osobowych, system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny. Nie dopuszcza się możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 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 terenu elementarnego wyodrębniono teren wydzielenia wewnętrznego o różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) S – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście,
- 2) B – litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym miasta – osiedle Niebuszewo - Bolinko,
- 3) 2 – liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu,
- 4) 001 – liczba określająca kolejny numer terenu elementarnego,
- 5) symbol terenu oznaczający:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi,
 - d) U - teren zabudowy usługowej,
 - e) U,MW – teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej,
 - f) MW/U,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi, z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
 - g) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - h) UO – teren usług nauki i oświaty,
 - i) UP – teren usług ochrony zdrowia, opieki społecznej, oświaty,

- j) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - k) KG – teren garaży dla samochodów osobowych,
 - l) KG/U - teren garaży dla samochodów osobowych z usługami wbudowanymi,
 - m) KG,U - teren garaży dla samochodów osobowych z dopuszczeniem usług,
 - n) U,KG - teren usług motoryzacji z dopuszczeniem garaży dla samochodów osobowych,
 - o) KS,KG - teren parkingu dla samochodów osobowych z dopuszczeniem garaży wbudowanych w skarpy,
 - p) KD.Z - teren dróg publicznych – ulica zbiorcza,
 - q) KD.L - teren dróg publicznych – ulica lokalna,
 - r) KD.D - teren dróg publicznych – ulica dojazdowa,
 - s) KDW - teren dróg wewnętrznych,
 - t) KP - teren ciągów pieszych,
 - u) E,KG - teren stacji transformatorowej z dopuszczeniem garaży dla samochodów osobowych,
 - v) OC - teren ukrycia wolno stojącego;
- 6) tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w teście planu symbolami: 1.U,MW, 1.MW,U.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 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 ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

6. Przebieg linii 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 różne powierzchnie (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **dachy strome** – 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;

- 3) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **estetyzacja** – poprawa estetyki budynku;
- 5) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 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, hydroformie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 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, 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości, na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów;
- 12) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 13) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;

przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;

przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni

i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;

- 14) **reklama wbudowana** - element wyposażenia elewacji/budynku lub urządzenie służące reklamie; reklamą wbudowaną nie jest szyld;
- 15) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt służący reklamie; reklamą wolno stojącą nie jest szyld;
- 16) **słup reklamowy** - 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 500 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 17) **studnia awaryjna** - studnia publiczna lub zakładowa albo wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 18) **szyld** - tablica lub urządzenie, umieszczone na budynku lub działce, zawierające: np. nazwę, logo, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 19) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy;
- 20) **ślemię** – poziomy element zamocowany w ościeżnicy, dzielący otwór okienny;
- 21) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz tereny dróg wewnętrznych;
- 22) **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;
- 23) **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) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane np. jodły: nikko, Veitcha i kalifornijska, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwudzielnny, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański,
 - b) 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, daglezwja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 24) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym lub grupą obiektów, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 25) **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, zielen na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych;

26) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje likwidacji zieleni w wyniku:
 - a) działań inwestycyjnych związanych z renowacją zabudowy historycznej lub odtworzeniem kompozycji układu urbanistycznego w zespole zabudowy historycznej lub zespołu zieleni,
 - b) cięć sanitarnych,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
 - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 3) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 4) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne, łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 5) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach;
- 7) na działkach budowlanych wprowadza się bogaty program zieleni;
- 8) realizacja parkingów naziemnych większych niż 8 miejsc postojowych jest uwarunkowana wprowadzeniem zieleni wysokiej;
- 9) prace ziemne w obszarze istniejących skarp należy prowadzić w sposób nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych;

- 2) istniejące garaże blaszane do likwidacji. Dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu, z wyłączeniem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych. Zakaz nie dotyczy:
 - a) garaży wbudowanych w skarpy,
 - b) zespołów garaży o minimalnej powierzchni zabudowy 100 m² i minimalnej szerokości 10 m, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów i wbudowania min. jednej ściany zespołu w skarpy oraz realizacji nasadzeń drzew w ilości min. 1 drzewo na 4 boksy garażowe,
 - c) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów;
- 4) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 5) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 6) zakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 8 - lokalizacji nowych reklam wolno stojących oraz reklam wbudowanych na elewacji i na dachach budynków. Zakaz nie obejmuje słupów reklamowych oraz nie dotyczy przypadków, w których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) zakazuje się przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących na okres dłuższy niż 2 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 8) na elewacjach budynków usługowych dopuszcza się reklamy wbudowane o powierzchni nie przekraczającej 5 % elewacji, instalowane w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych;
- 9) dopuszcza się szyldy instalowane w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) wykonane w formie liter lub znaków,
 - b) jednostronne - o powierzchni ekspozycyjnej każdego do 1,2 m²,
 - c) dwustronne, instalowane prostopadle do elewacji - o powierzchni ekspozycyjnej do 1,2 m² jednostronnie;
- 10) na słupach oświetleniowych dopuszcza się tablice zawierające informacje miejskie lub/i turystyczne;
- 11) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych;

- a) rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na rusztowaniach/ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych,
 - b) rozpiętych na ogrodzeniach;
- 12) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu określonych jako: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, obiekty przypominające kształtem towary a także wszelkie pojazdy, przyczepy, barakowozy itp. na kołach lub innych podporach, z których odbywa się handel lub świadczone są usługi, z zastrzeżeniem pkt 13. Do tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu nie zalicza się kiosków i wiat przystankowych lokalizowanych wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 13) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) obiektów związanych z gospodarką odpadami, zlokalizowanych wewnątrz kwartałów zabudowy lub w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających ulic;
- 14) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskowaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, słupy reklamowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 15) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 16) nie spełniające ustaleń planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom, przebudowie i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 17) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 18) zabudowę wzdłuż ulic realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 19) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 20) w granicach terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne dopuszcza się lokalizację placów zabaw, boisk, zieleni, małej architektury itp. oraz niezbędnego uzbrojenia związanego z tym zagospodarowaniem;
- 21) wymianę okien dopuszcza się bez ograniczeń jako realizację kopii okien dominujących w elewacji istniejącej lub całościowo na całej elewacji, zgodnie z zasadą kompozycji architektonicznej tej elewacji;
- 22) na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której w rejonie ulic Bronisławy

i Św. Marcina ochronie podlega układ przestrzenny i kompozycja zabudowy natomiast w rejonie ulic 1 Maja i Szczanieckiej ochronie podlega krajobraz kulturowy; w granicach strefy znajdują się budynki objęte gminną ewidencją zabytków; w obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej zabudowy;

- 23) na całym terenie ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, w obrębie której poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów zapewniona będzie ekspozycja oraz kształtowanie wglądów na obszary i obiekty zabytkowe;
- 24) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 25) na terenach przeznaczonych pod drogi, do czasu ich budowy, dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe w formie parkingów, placów zabaw itp., niezależnie od ustaleń szczegółowych;
- 26) w przypadku rozbiórki lub katastrofy budowlanej dopuszcza się budowę nowych budynków niezależnie od zakazu realizacji nowej zabudowy w ustaleniach szczegółowych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 27) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych, likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej po wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 28) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
- 29) wolno stojące stacje transformatorowe realizuje się w odległości nie mniejszej niż 10 m od obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 30) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg – 15 m,
 - c) kąt położenia działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego – 90 stopni z tolerancją +/- 20 stopni.

5. Ustalenia komunikacyjne :

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą:
 - a) S.B.2042.KD.Z (ul. Emilii Szczanieckiej) - połączenie z obszarem Śródmieścia oraz dzielnicą Północ,

b) S.B.2039.KD.Z (ul. 1 Maja) - połączenie z obszarem Śródmieścia oraz poprzez nowoprojektowane przedłużenie ul. 1 Maja do Ronda Giedroycia i ul. Niemierzyńską z dzielnicą Zachód;

3) obsługę komunikacją zbiorową obszaru objętego planem zapewni projektowana linia tramwajowa;

4) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości 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:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze, pensjonaty	10 łóżek	min.2 - max. 3
3.	Hotele	10 łóżek	min. 2,5 - max. 4
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	min. 0,5 - max. 1
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	min. 0,5 - max. 1
6.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaży	min. 2 - max. 3
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	min. 1 - max. 2
8.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	min.1 - max. 2
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytk.*	min. 1 - max. 3
10.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	min.1 - max. 2
11.	Kościół, kaplice	100 miejsc siedzących	max. 5
12.	Domy kultury	1000 m ² pow. użytk.*	5
13.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
14.	Kina, teatry	100 miejsc	min. 10 - max. 30
15.	Obiekty muzealne i wystawowe, galerie itp.	100 użytkowników	min. 10 - max. 30 +min. 2m.p. dla

		jednocześnie	autokarów
16.	Sale konferencyjne	5 użytkowników	1
17.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	max. 1
18.	Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	min. 1- max. 3
19.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
20.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
21.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	5 zatrudnionych	1
22.	Usługi rzemieślnicze	50 m ² pow. użytk.*	1
23.	Usługi różne	100 m ² pow. użytk.*	1
24.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze	min. 1- max. 3
25.	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	min. 1- max. 2
26.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	100 m ² pow. hali/terenu	min. 1- max. 2
27.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 użytkowników jednocześnie	1

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

b) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 0,2
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze, pensjonaty	100 łóżek	min. 3
3.	Hotele	100 łóżek	min. 2
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	100 łóżek	min. 2
5.	Schroniska młodzieżowe	100 łóżek	min. 5
6.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaży	min. 1
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych	min. 0,5

8	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie określa się	
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytk.*	min. 0,6
10.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	nie określa się	
11.	Kościoły, kaplice	nie określa się	
12.	Domy kultury	10 użytkowników jednocześnie	min. 0,5
13.	Biblioteki	10 użytkowników jednocześnie	min. 0,2
14.	Kina, teatry	100 miejsc	min. 4
15.	Obiekty muzealne i wystawowe, galerie itp.	10 użytkowników jednocześnie	min. 0,5
16.	Sale konferencyjne	nie określa się	
17.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	min. 0,5
18.	Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	min. 1
19.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	100 studentów	min. 5
20.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	min. 1
21.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	nie określa się	
22.	Usługi rzemieślnicze	100 zatrudnionych**	min. 5
23.	Usługi różne	nie określa się	
24.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
25.	Myjnie samochodowe	nie określa się	
26.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	100 użytkowników jednocześnie	min. 5
27.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 miejsc w szatni	min. 0,6

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie części ułamkowej: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 – do 0, dla liczby większej od 0,5 – do 1;
- 6) 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;

- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe oznaczone w pkt 4 nie obowiązują w przypadku:
- a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe nie większe niż 2 miejsca postojowe,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych przedstawione na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi. Uściślenie lokalizacji ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu koncepcyjnego lub budowlanego ulicy, a także w projektach zagospodarowania terenu;
- 9) w granicach terenów dróg dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) 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 przy czym:
- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych, ciągu pieszego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt.1, lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne,
 - d) ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali w ulicach: Edwarda Dembowskiego, Św. Św. Cyryla i Metodego, Kazimierza Królewicza, i sieci wodociągowych rozdzielczych w ulicach: Rynkowej, Bronisławy, Św. Marcina; Emilii Plater, 1 Maja, Emilii Sczanieckiej;
- 3) 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 zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją ogólnospławną i sanitarną do kolektorów ogólnospławnych w ulicach: Św. Św. Cyryla i Metodego, Kazimierza Królewicza, Św. Marcina, Emilii Plater, 1 Maja, Emilii Sczanieckiej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych istniejącą i nową kanalizacją ogólnospławną i deszczową do kolektora ogólnospławnego i deszczowego w ulicach: Św.

Św. Cyryla i Metodego, Kazimierza Królewicza, Św. Marcina, Emilii Plater, 1 Maja, Emilii Szczanieckiej;

- 6) obowiązują następujące zasady gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi:
- a) dla inwestycji realizowanych z zabudową o łącznej powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych, ich wtórne wykorzystanie lub po oczyszczeniu odprowadzenie do kanalizacji;
 - b) dla inwestycji realizowanych z zabudową o łącznej powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu do 1000 m² oraz utwardzonych powierzchni terenu, dopuszcza się retencję (zbiorniki retencyjne, zbiorniki zamknięte, skrzynki rozsączające itp.) oraz wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych z możliwością odprowadzania do kanalizacji, po spełnieniu wymagań dotyczących ich parametrów jakościowych określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące i nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 9) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.;
- 10) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 12) stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych;
- 13) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 14) sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną realizuje się na zasadach określonych w pkt. 14;
- 16) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego,

zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska np.: w postaci wygrozonego punktu selektywnej zbiórki odpadów, wiaty lub pomieszczenia gospodarczego;

- 17) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 18) 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;
- 19) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 20) pas techniczny, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony jest dla przebiegu sieci inżynierskich, w którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej. W pasie technicznym dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbiorną.