

UCHWAŁA NR LIX/1630/24
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 23 kwietnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Kamienna” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXI/401/04 Rady Miasta Szczecin 25 maja 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Kamienna” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Kamienna” w Szczecinie zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 52,42 ha, ograniczony ul. Stołczyńską, linią kolejową nr 406 Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński, terenem zabudowy mieszkaniowej przy ul. Górniczej, ul. Pancerną, ul. Kamienną, ul. Saperską, terenem lasu Mścięcino, terenem zabudowy mieszkaniowej przy ul. Huculskiej, od północy teren graniczy z gminą Police.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasów, wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 (arkusz 1, arkusz 2) - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Kamienna” w Szczecinie, opracowany w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone dla planu.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne oraz wydzielienia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – teren usług;
- 3) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 4) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 5) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 6) L – teren lasu;

7) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

8) tereny komunikacji drogowej publicznej:

a) KDZ – teren drogi zbiorczej,

b) KDL – teren drogi lokalnej,

c) KDD – teren drogi dojazdowej;

9) KKK – teren komunikacji kolejowej;

10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

11) KPP – teren komunikacji pieszej;

12) KOP – teren parkingu.

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrznych w planie: 1.1ZP, 1.1L, 1.2L, 2.1WS, 2.1U, 2.1KPP, 6.1KR, 17.1ZP, 18.1KPP.

4. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynierskie, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

§ 3. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

1) **blękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in.: vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;

2) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;

3) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślinności w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;

4) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;

5) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;

6) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka

teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydroformia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 7) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 8) **makroniwelacja** – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca między innymi na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 9) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustawieniami planu;
- 12) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 13) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 14) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludność w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 15) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 16) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji:

- a) nowych usług związanych z obsługą pojazdów typu: stacji paliw, warsztatów naprawy pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacji kontroli pojazdów itp., chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m² chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na obszarze planu, z wyłączeniem terenu 2KDZ, ustala się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki zgodne z siedliskiem;
- 3) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 4) występują chronione siedliska przyrodnicze: „Łęgi jesionowo-olszowe” (kod siedliska 91E0) i „Łąki użytkowane ekstensywnie” (kod siedliska 6510), oznaczone na rysunku planu; w przypadku ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w obszarze planu występują chronione gatunki roślin, oznaczone na rysunku planu; w przypadku naruszenia lub przekształcenia ich stanowisk w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 2U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 9) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 10) w granicach planu występuje obszar do rekultywacji, oznaczony na rysunku planu; nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określają ustalenia planu;
- 11) na obszarze występowania terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 12) w rejonie istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 13) na obszarze planu dopuszcza się makroniwelację.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu; ochronę strefy realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu. W strefie obowiązują:
 - a) utrzymanie niezakłóconych widoków na rzekę Odrę z terenów komunikacji drogowej publicznej,
 - b) utrzymanie lokalnej skali zabudowy, typ zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych, ujętego w gminnej ewidencji zabytków - linia kolejowa nr 406 Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński.

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

- 1) dla budynków mieszkalnych obowiązuje:

- a) zastosowanie dla całego budynku jednolitej kolorystyki elewacji oraz jednolitego pokrycia dachu,
 - b) zastosowanie na dachach stromych pokryć ceramicznych lub ceramiczno-podobnych,
 - c) maksymalna wysokość okapu dachu: 4 m,
 - d) dopuszcza się doświetlenie poddaszy lukarnami od strony ulicy, o łącznej szerokości lukarn w połaci dachu, nieprzekraczającej 40% jego szerokości;
 - e) obowiązuje wycofanie lukarn o minimum 80 cm w stosunku do lica ścian od strony ulicy;
- 2) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej:
- a) ustala się jednakowy kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla wszystkich segmentów,
 - b) ustala się jednakową wysokość okapu dachu od strony ulicy przyległych do siebie budynków mieszkalnych;
- 3) w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej oraz usług publicznych obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,8;
- 5) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
- a) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - b) wysunięcia termoizolacji budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - c) dobudowę parterowych przedsionków do budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m od lica budynku, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 6 m²;
- 7) w budynkach mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – w pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 8) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:
- a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
 - b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 9) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (np. zabudowa wskazana do likwidacji) do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu i parametrami zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych, za wyjątkiem:
- a) zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne, na czas trwania imprezy,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych;

- 11) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 12) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem reklam dopuszczonych w pkt 13 i w ustaleniach szczegółowych;
- 13) dopuszcza się sytuowanie na nieruchomości jednego szyldu, o powierzchni nieprzekraczającej 0,35 m², przy czym zakazuje się szyldów emitujących pulsujące światło;
- 14) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 15) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c, d – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 lokal mieszkalny	0	0
2	Sklepy	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
3	Targowiska, hale targowe	1 mp/100 m ² pow. całkowitej	1 mp/targowisko (halę targową)	1 mp/200 m ² pow. całkowitej
4	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
5	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
6	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/200 m ² pow. użytkowej*
7	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
8	Kościół, kaplice	1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0
9	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp/obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
10	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25, dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt
11	Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	2 mp/1 salę dydaktyczną
12	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
13	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
14	Hotele	2 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
15	Hale sportowe (bez miejsc	2 mp/5	1 mp/obiekt	1 mp/10

	dla widzów)	osób korzystających jednocześnie		osób korzystających jednocześnie
16	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
17	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
18	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
19	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
20	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt	0	0
21	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
22	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	0	0
23	Usługi pozostałe	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

* 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

- b) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- c) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- d) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 10,
- e) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 16) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej o szerokości 14 m (po 7 m po obu stronach osi sieci) dla średniego napięcia SN;
- 17) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi zbiorcze oznaczone w planie 1KDZ, 2KDZ;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczonych na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 4) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;

5) przebiegi ścieżki rowerowej i ciągu pieszego oznaczone na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi.

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

- a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
- b) realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
- c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
- d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz w dojściach, dojazdach i ciągach pieszych wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
- e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13,
- f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;

2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;

3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;

5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
- b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
- c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, rowów wodnych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;

6) dla cieków i rowów wodnych:

- a) obowiązuje zachowanie dostępu do rowów wodnych i cieków Bogdanka,
- b) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków Bogdanka; zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieków za wyjątkiem realizacji budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
- c) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów wodnych oraz zmianę ich przebiegu lub kanalizację w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu;

- 7) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, rowów wodnych lub systemów lokalnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;
- 10) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 11) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z zastrzeżeniem lit. a), zamykające się w granicach terenów elementarnych o symbolach: 1U, 2U, 1US-ZP, 2US-ZP, jako infrastruktury towarzyszącej;
- 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m;
- 15) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.