

UCHWAŁA NR XXXVII/1016/22
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 22 lutego 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Stołczyn - Kościelna, Dąbrówka" w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zm. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/923/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 09 stycznia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn - Kościelna, Dąbrówka” 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 dnia 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn - Kościelna, Dąbrówka” w Szczecinie zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 62,08 ha, w granicach administracyjnych osiedla Stołczyn, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy - teren Rodzinnych Ogrodów Działkowych;
- 2) od wschodu - ul. Nad Odrą;
- 3) od południa - ul. Kościelna, ul. Księżnej Dąbrówki;
- 4) od zachodu - ul. Władysława Nehringa.

3. Granice obszaru objętego planem określa Załącznik nr 1 zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) P.T.4001.MN – 0,98 ha;
- 2) P.T.4002.MN – 2,04 ha;
- 3) P.T.4003.MN – 1,57 ha;
- 4) P.T.4004.MN – 0,36 ha;
- 5) P.T.4005.MN,U – 3,90 ha;
- 6) P.T.4006.ZD – 0,84 ha;
- 7) P.T.4007.ZD – 1,54 ha;
- 8) P.T.4008.KDW – 0,04 ha;
- 9) P.T.4009.UK – 0,81 ha;
- 10) P.T.4010.MW,U – 3,01 ha;
- 11) P.T.4011.MN,U – 2,62 ha;
- 12) P.T.4012.ZP – 0,29 ha;
- 13) P.T.4013.ZN – 2,96 ha;
- 14) P.T.4014.ZN – 14,53 ha;
- 15) P.T.4015.US – 0,70 ha;
- 16) P.T.4016.U – 0,23 ha;

- 17) P.T.4017.MW/U – 1,28 ha;
- 18) P.T.4018.MW,U – 0,61 ha;
- 19) P.T.4019.MW,U – 1,07 ha;
- 20) P.T.4020.KP – 0,28 ha;
- 21) P.T.4021.MW,U – 0,97 ha;
- 22) P.T.4022.MW,U – 0,94 ha;
- 23) P.T.4023.UO – 1,60 ha;
- 24) P.T.4024.MW,U – 1,71 ha;
- 25) P.T.4025.MW,U – 0,66 ha;
- 26) P.T.4026.MW,U – 0,09 ha;
- 27) P.T.4027.U – 0,18 ha;
- 28) P.T.4028.MW,U – 0,92 ha;
- 29) P.T.4029.ZD – 1,81 ha;
- 30) P.T.4030.U – 2,86 ha;
- 31) P.T.4031.MW,U – 3,04 ha;
- 32) P.T.4032.KD.Z (ul. Nad Odrą) – 0,11 ha;
- 33) P.T.4033.KD.Z – 0,03 ha;
- 34) P.T.4034.KD.L (ul. Kościelna) – 1,52 ha;
- 35) P.T.4035.KD.L (ul. Księżnej Dąbrówki) – 1,47 ha;
- 36) P.T.4036.KD.D – 0,06 ha;
- 37) P.T.4037.KD.D (ul. Wincentego Witosa) – 0,50 ha;
- 38) P.T.4038.KD.D (ul. Warszawska) – 0,40 ha;
- 39) P.T.4039.KD.D (ul. Osadników) – 0,15 ha;
- 40) P.T.4040.KD.D (ul. Zamknięta) – 0,41 ha;
- 41) P.T.4041.ZP – 1,71 ha;
- 42) P.T.4042.U – 0,09 ha;
- 43) P.T.4043.KD.D (ul. Monterska) – 0,43 ha;
- 44) P.T.4044.KD.D (ul. Kościelna) – 0,14 ha;
- 45) P.T.4045.KDW – 0,03 ha;
- 46) P.T.4046.KDW – 0,03 ha;
- 47) P.T.4047.U – 0,22 ha;
- 48) P.T.4048.KDW – 0,11 ha;
- 49) P.T.4049.KP – 0,17 ha;
- 50) P.T.4050.KP – 0,06 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny ogrodów działkowych, tereny zieleni, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 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 Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

5. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowi Załącznik nr 5, 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 planie występują wydzielienia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - symbol dzielnicy Północ;
- 2) T - symbol osiedla Stoleczyn;
- 3) 4001÷4050 - numer terenu elementarnego;
- 4) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - d) U - teren zabudowy usługowej,
 - e) UO – teren zabudowy usług oświaty,
 - f) UK - teren usług sakralnych,
 - g) US - teren usług sportu i rekreacji,
 - h) ZD - teren ogrodów działkowych,
 - i) ZN - teren zieleni naturalnej,
 - j) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - k) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
 - l) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
 - m) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - n) KD.W - teren drogi wewnętrznej,

o) KP – teren ciągu pieszego.

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

- 1) 1.KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,
- 2) 1.KG – teren garaży dla samochodów osobowych.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe łącznie.

5. Ustalenia ogólne formułowane są następujących grupach:

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

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** - wykorzystanie uwarunkowań środowiskowych w połączeniu z rozwiązaniami technicznymi w celu zapewnienia retencji wód opadowych i roztopowych, regulacji mikroklimatu i zachowania bioróżnorodności (np. ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także rozwiązania dostosowane do zabudowy i zagospodarowania obszaru, np., zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej;
- 2) **dach płaski** - dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dachy strome** - różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych 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°;
- 4) **inżynierskie urządzenie sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mniach, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 5) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 6) **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;
- 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 wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłaskowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekt o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 11) **obszar ruchu uspokozonego** - obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodny warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 12) **pas ochrony funkcyjnej** - pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 13) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 14) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru - w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- a) 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,

- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 15) **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;
- 16) **przedogródek** - część niezabudowana działki, przeznaczona na dojazd lub dojście na posesję i lokalizację zieleni ozdobnej, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy (elewacją frontową budynku);
- 17) **rewaloryzacja zainwestowania** - przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;
- 18) **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; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 19) **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;
- 20) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 21) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) 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, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarzab, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych
 - np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, milorzab dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 22) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** - teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50 % na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) elektrowni wiatrowych,
 - c) usług z zakresu gospodarki odpadami: składowanie, segregacja, sortowanie, przeładunek, przetwarzanie, utylizacja, itp.,
 - d) składów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych,
 - e) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - f) stacji paliw płynnych, z wyłączeniem terenu P.T.4030.U;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem MN, MN,U, zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na obszarach występowania osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
 - c) niezbędnej wycinki drzew związanych z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych, sieci inżynierskich,
 - d) niezbędnej wycinki w pasie ochrony funkcyjnej,
 - e) wycinek związanych z ochroną ekspozycji doliny rzeki Odry;
- 4) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin, zwierząt, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi, tzn. szczególnymi dla danego ekosystemu, zbiorowiska;
- 7) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.T.4001.MN, P.T.4002.MN, P.T.4003.MN, P.T.4004.MN, P.T.4005.MN,U, P.T.4011.MN,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego P.T.4023.UO obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 10) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.T.4010.MW,U, P.T.4018.MW,U, P.T.4019.MW,U, P.T.4021.MW,U, P.T.4022.MW,U, P.T.4024.MW,U, P.T.4025.MW,U, P.T.4026.MW,U, P.T.4028.MW,U, P.T.4031.MW,U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych; P.T.4006.ZD, P.T.4007.ZD, P.T.4012.ZP, P.T.4015.US, P.T.4029.ZD, P.T.4041.ZP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów zabudowy usługowej oraz terenów elementarnych P.T.4009.UK i P.T.4017.MW/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) obowiązuje zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych: łąki subatlantycki (kod siedliska 9160), łąki świeże (kod siedliska 6510) i łąki olszowe (kod siedliska 91E0) oznaczonych na rysunku planu, a w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione siedliska przyrodnicze, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących niekorzystne oddziaływanie na te siedliska;
- 14) zakazuje się makroniwelacji terenu;
- 15) w istniejącej i nowej zabudowie podlegającej ochronie akustycznej obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa z obiektami i działalnością będącymi źródłem hałasu.

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

- 1) na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować zasadniczą bryłę budynku;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) na poziomie przyziemia: schodów zewnętrznych, urządzeń zapewniających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp,
 - b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących – maksymalnie do 1,2 m, innych elementów budynku - maksymalnie do 0,7 m;
- 3) dla budynków istniejących w dniu wejścia niniejszego planu w życie, dopuszcza się:
 - a) utrzymanie i przebudowę fragmentów budynku, w szczególności schodów zewnętrznych, wysuniętych poza wyznaczone linie zabudowy oraz poza linie rozgraniczające ulic, bez zwiększania istniejącego wysunięcia na teren ulicy,
 - b) wysunięcia ociepleń poza linie rozgraniczające ulic;
- 4) określone na rysunku planu linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 5) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) na całym obszarze planu ustala się kolorystykę zabudowy:
 - a) dla ścian budynków neutralną: odcienie bieli, brązu, beżu jako pochodne koloru żółtego, brązowego lub czerwonego oraz szarości w tym pochodne koloru niebieskiego,
 - b) dla dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu, szarości;
- 7) dla budynku z dachem stromym obowiązuje jednakowy kąt nachylenia dla głównych połaci dachowych przekrycia głównej bryły budynku;
- 8) na całym obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji doliny rzeki Odry, w której obowiązuje:

- a) harmonijna sylweta (panorama) od strony rzeki Odry, Jeziora Dąbie i linii kolejowej z ciągiem obiektów budowlanych i zieleni wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym, zwłaszcza pod względem zachowania formy i skali zabudowy,
 - b) utrzymanie niezakłóconych widoków na rzekę Odrę i Jezioro Dąbie, w szczególności z terenów komunikacji P.T.4034.KD.L (ul. Kościelna), P.T.4037.KD.D (ul. Wincentego Witosa) i P.T.4020.KP oraz z terenów zieleni P.T.4014.ZN i P.T.4041.ZP;
- 9) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- a) w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, w elewacjach frontowych przyległych do siebie budynków, ustala się jednakowe nachylenie połaci dachowych oraz jednakową wysokość okapu dachu,
 - b) w zabudowie szeregowej, ustala się maksymalną liczbę budynków/segmentów lokalizowanych w jednym ciągu zabudowy: 3;
- 10) na terenach oznaczonych symbolem MW,U i na działkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
- a) ustala się realizację odrębnych wejść do lokali usługowych wbudowywanych w budynki mieszkalne,
 - b) przy przebudowie lokali mieszkalnych na usługi, obowiązuje zachowanie zasadniczych elementów kompozycji elewacji frontowej budynku: osi symetrii, linii nadproży, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych zlokalizowanych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
 - c) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków garażowych, z wyłączeniem wielostanowiskowych garaży na min. 3 samochody osobowe, realizowanych na potrzeby zaspokojenia potrzeb parkingowych mieszkańców danego terenu elementarnego lub działki;
- 11) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, obejmującą relikty średniowiecznej wsi Stołczyn z kościołem, zabudowę mieszczkańską z przełomu XIX-XX w. przy ul. Księżnej Dąbrówki i ul. Nad Odrą, zabudowę mieszkalną z lat 20 - 30 XX w. w rejonie ulic Wincentego Witosa, Warszawskiej i Monterskiej;
- 12) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty i obszary o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków: zespół obiektów sakralnych Parafii Rzymsko-Katolickiej p.w. Niepokalanego Serca Najświętszej Marii Panny przy ul. Kościelnej 4, 6 wraz z cmentarzem przykościelnym, na działce nr 29/2 z obrębu 3057, nr wpisu do rejestru A-793;
- 13) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, w gminnej ewidencji zabytków:
- a) ul. Władysława Nehrunga 22,
 - b) ul. Kościelna 51 (d. kaplica baptystów - dom kultury),
 - c) ul. Zamknięta 2, 6,12,14,16,
 - d) ul. Księżnej Dąbrówki 8, 10,
 - e) ul. Monterska 6, 8, 10, 12,
 - f) ul. Nad Odrą 29, 39, 41, 45, 47, 53, 63;
- 14) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obowiązuje:
- a) utrzymanie układu ulic,
 - b) utrzymanie historycznej formy zabudowy obrzeżnej wzdłuż dróg publicznych,

- c) zachowanie historycznej kompozycji istniejących zespołów zabudowy: utrzymanie obiektów o wartościach zabytkowych, określonych na rysunku planu, z możliwością ich odtwarzania i rozbudowy,
 - d) zachowanie historycznej kompozycji istniejących zespołów zabudowy z możliwością rewaloryzacji zainwestowania,
 - e) dla nowej zabudowy utrzymanie proporcji wysokościowych i form zabudowy w nawiązaniu do form zabudowy charakterystycznych dla zabudowy historycznej terenu lub ulicy,
 - f) użycie w nowej zabudowie tradycyjnych materiałów elewacyjnych, w nawiązaniu do historycznej zabudowy danego terenu lub ulicy np. elewacje tynkowane, ceglane, mieszana forma wykończenia elewacji,
 - g) utrzymanie przedogródków;
- 15) w obiektach o wartościach zabytkowych, określonych na rysunku planu, z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obowiązuje:
- a) utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji od strony ulicy i w elewacjach bocznych,
 - b) utrzymanie od strony ulicy i w elewacjach bocznych formy dachu stromego z możliwością realizacji doświetlenia poddaszy wyłącznie oknami połaciowymi; dopuszcza się doświetlenia poddaszy lukarnami od strony tylnej z dostosowaniem elementów nowych do istniejącej kompozycji obiektu przy zachowaniu okapu dachu,
 - c) utrzymanie wysokości linii nadproży okiennych i drzwiowych od strony ulicy i w elewacjach bocznych,
 - d) zachowanie rozmieszczenia, wykroju oraz liczby otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej od strony ulicy; dopuszcza się zmianę otworów okiennych na drzwiowe przy przebudowie lokali mieszkalnych na usługi,
 - e) utrzymanie historycznego wykończenia ceramicznego elewacji,
 - f) utrzymanie elementów historycznego tynkarskiego wystroju i wykończenia frontowej elewacji oraz ich odtwarzanie w przypadku realizacji ociepleń zewnętrznych,
 - g) przy rozbudowie, przebudowie obowiązuje nawiązanie do istniejącej kompozycji obiektu i osi kompozycyjnych elewacji,
 - h) odtworzenie pierwotnej kolorystyki ustalonej w wyniku badań architektonicznych lub technologicznych;
- 16) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie jego inwentaryzacji;
- 17) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem pkt 18;
- 18) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
- a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów, z wyłączeniem okładzin elewacyjnych i stolarki okiennej z uwzględnieniem kompozycji elewacji budynku,
 - b) na dachach stromych elewacji frontowych od strony ulic i placów, z wyłączeniem realizacji paneli solarnych lub dachówki solarnej na całej lub części połaci dachu z uwzględnieniem kompozycji elewacji budynku,

- c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 19) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, określoną na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 20) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi rury) dla kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 21) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 22) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4 m, licząc od skrajni przewodu;
- 23) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4 m, po 2 m z każdej strony od osi linii;
- 25) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 26) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
- a) zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, np. sportowo-rekreacyjnymi (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), na czas trwania imprezy,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży sezonowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych, trwającej kilka dni,
 - d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 27) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 28) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:
- a) istniejące budynki lub ich części zlokalizowane poza liniami zabudowy, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku,
 - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 29) w istniejącej zabudowie niespełniającej ustaleń planu dopuszcza się:
- a) wykonywanie ociepleń,
 - b) w budynkach mieszkalnych: przebudowę bez możliwości zwiększania liczby lokali mieszkalnych,

- c) przebudowy na lokale usługowe zgodnie z ustaleniami planu;
- 30) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 31) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
- na ogrodzeniach,
 - wolno stojących niebędących szyldem,
 - w postaci wyświetlaczy elektronicznych, których ilość punktów emitujących światło jest mniejsza niż 100 na 1 cm² powierzchni służącej ekspozycji reklamy, z wyjątkiem wyświetlaczy stanowiących element tablicy reklamowej informującej o cenach paliw;
- 32) na budynkach dopuszcza się sytuowanie szyldów:
- na elewacjach budynków wyłącznie w przyziemiu lub parterze, o powierzchni nie większej niż 10 % każdej przylegającej do lokalu elewacji przyziemia lub parteru (w tym obejmującej otwory okienne, otwory drzwiowe i witryny wystawowe),
 - na elewacji tymczasowych obiektów budowlanych i budynków, o powierzchni nie większej niż 10 % każdej elewacji (w tym obejmującej otwory okienne, otwory drzwiowe i witryny wystawowe);
- 33) szyldy sytuowane prostopadle do elewacji:
- mogą posiadać jedną lub dwie powierzchnie służące ekspozycji reklamy,
 - nie mogą przekroczyć powierzchni 0,35 m² dla każdej powierzchni służącej ekspozycji reklamy;
- 34) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w sposób zasłaniający elementy i detale architektoniczne obiektów budowlanych oraz formy zaprojektowanej zieleni, które:
- są wpisane do rejestru zabytków,
 - znajdują się w gminnej ewidencji zabytków,
 - są obiektami o wartościach zabytkowych chronionych ustaleniami planu;
- 35) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w otworach okiennych i drzwiowych oraz witrzynach wystawowych w przyziemiu lub parterze, o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni otworu lub witryny wystawowej;
- 36) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na rusztowaniu w trakcie prowadzonych robót budowlanych na elewacji, na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy;
- 37) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych na dachach obiektów budowlanych;
- 38) dopuszcza się sytuowanie na nieruchomości, przez każdy podmiot prowadzący na niej działalność, jednego szyldu o powierzchni nieprzekraczającej 0,35 m²:
- sytuowany na elewacji, w przyziemiu lub parterze, równoległe do elewacji,
 - szyld wolno stojący sytuowany na nieruchomości gruntowej, na której prowadzona jest działalność;
- 39) dla ogrodzeń obowiązuje:
- lokalizacja nieograniczająca korzystania z ciągów pieszych i pieszo-jezdnych łączących drogi publiczne lub drogę publiczną z drogą wewnętrzną,
 - maksymalna wysokość ogrodzenia nieprzekraczająca 1,50 m, z wyłączeniem ogrodzeń boisk sportowych;

- 40) obiekty małej architektury sytuuje się w sposób niepowodujący ograniczeń dla komunikacji: kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 41) dopuszcza się odbudowę obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, w istniejących gabarytach, niezależnie od innych parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 42) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 3.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące ulice położone w obszarze planu: ul. Kościelną (P.T.4034.KD.L) i ul. Księżnej Dąbrówki (P.T.4035.KD.L);
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 5, 6, 7 - 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;
- 3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp)		
		dla samochodów osobowych	dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	0 mp	0 mp
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,7 mp/1 mieszkanie	1mp/50 mieszkań	0,2 mp/1 mieszkanie
3.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1 mp/80 miejsc hotelowych
4.	Hotele pracownicze	1 mp/5 łóżek	1mp/1 obiekt	1 mp/10 łóżek
5.	Hostele	1,5 mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt	1 mp/100 łóżek
6.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	0,5 mp/10 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
7.	Sklepy	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1mp/400 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
8.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	1mp/50 m ² pow. użytkowej*	1mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
9.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
10.	Biura, urzędy, banki	1mp/50 m ² pow. użytkowej*	1mp/2000 m ² pow. użytkowej* lecz nie mniej niż 1mp	0,6 mp/100 m ² pow. użytkowej*
11.	Przychodnie	2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
12.	Kościóły, kaplice	1mp/20 miejsc siedzących	2mp/obiekt	0 mp

13.	Domy kultury	1mp/25 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
14.	Kina, teatry	1mp/5 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących	1 mp/40 miejsc siedzących
15.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1mp/5 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3 mp/100 m ² pow. użytkowej*
16.	Szkoły podstawowe	1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	3 mp/2 sale dydaktyczne
17.	Szkoły średnie i zawodowe	1 mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1 mp/szkołę	3 mp/2 sale dydaktyczne
18.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 słuchaczy przebywających jednocześnie	1 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie	5 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie
19.	Sale konferencyjne	1 mp/10 miejsc	1mp/200 miejsc	1,25 mp/100 miejsc
20.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	0 mp	0 mp
21.	Biblioteki	1mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
22.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1mp
23.	Hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/40 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
24.	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/40 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
25.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0 mp	0 mp
26.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 na sklep	0 mp	0 mp
27.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0 mp	0 mp
28.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon, itp	2 mp/1 stanowisko	0 mp	0 mp
29.	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	2 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/obiekt	1 mp/20 osób korzystających jednocześnie
30.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie,	1 mp/5 osób korzystających	1 mp/50 osób korzystających	1 mp/20 osób korzystających

	fitness)	jednocześnie	jednocześnie	jednocześnie
31.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/20 osób korzystających jednocześnie
32.	Korty tenisowe	4 mp/kort + 1mp/10 widzów	1mp/kort	1 mp/100 miejsc
33.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	4mp/1 kort	0 mp	0 mp
34.	Ogrody działkowe	1 mp/3 ogrody działkowe	2mp/zespół ogrodów działkowych	0 mp
35.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	0 mp
36.	Pozostałe usługi	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.

- 1) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 2) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 3) dla przychodni, szkół podstawowych, szkół średnich i zawodowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 4) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 3, nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 5) w zabudowie wielorodzinnej minimum 20 % obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 6) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę lub drogę wewnętrzną, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych) stanowią 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, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
- 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;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej w obszarze lub poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu,
 - b) retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - c) stosowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo – wodnych),
 - d) lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchniach dachów i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni, z ich wtórnym wykorzystaniem lub częściowym opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 7) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę nowego drenażu melioracyjnego z podłączeniem do kanalizacji deszczowej;
- 8) ustala się utrzymanie i zakaz zabudowy rowów wodnych, z dopuszczeniem odprowadzenia do nich wód opadowych i roztopowych po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej w terenach zabudowy pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 11) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,

- b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, spełniające zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 14) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, ciepłna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 18) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 19) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie określa się 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.