

**UCHWAŁA NR XXXII/918/21**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 19 października 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żydowce osiedle” 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), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/844/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żydowce osiedle” 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 marca 2012 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żydowce osiedle” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 133,03 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północnego zachodu – zaplecza działek położonych przy ul. Pasicznej, ul. Rymarska, tereny przemysłowe położone wzdłuż linii kolejowej, ul. Traktorowa;
- 2) od wschodu – teren parku osiedlowego, ul. Warsztatowa, ściana lasu położonego przy ul. Pabianickiej, ul. Mistrzowska i ul. Głucha;
- 3) od południa – autostrada A6, węzeł autostrady z drogą ekspresową S3;
- 4) od południowego zachodu – zaplecza działek położonych przy ul. Bielańskiej i ul. Suchej.

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) D.K.1001.U     | – 0,360 ha; |
| 2) D.K.1002.U     | – 0,977 ha; |
| 3) D.K.1003.MW,U  | – 0,360 ha; |
| 4) D.K.1004.MN,U  | – 1,869 ha; |
| 5) D.K.1005.ZP    | – 0,071 ha; |
| 6) D.K.1006.ZP    | – 0,510 ha; |
| 7) D.K.1007.U     | – 0,904 ha; |
| 8) D.K.1008.U     | – 0,744 ha; |
| 9) D.K.1009.MN,U  | – 0,203 ha; |
| 10) D.K.1010.MN,U | – 0,529 ha; |
| 11) D.K.1011.MW,U | – 1,036 ha; |
| 12) D.K.1012.MN,U | – 0,378 ha; |
| 13) D.K.1013.U    | – 0,524 ha; |
| 14) D.K.1014.U    | – 0,664 ha; |
| 15) D.K.1015.MN   | – 0,702 ha; |

16) D.K.1016.MN	– 1,577 ha;
17) D.K.1017.U	– 1,073 ha;
18) D.K.1018.MW,U	– 0,341 ha;
19) D.K.1019.MW,U	– 1,335 ha;
20) D.K.1020.MW,U	– 0,329 ha;
21) D.K.1021.U	– 0,330 ha;
22) D.K.1022.MN	– 0,333 ha;
23) D.K.1023.U	– 2,776 ha;
24) D.K.1024.U	– 0,459 ha;
25) D.K.1025.MN	– 0,533 ha;
26) D.K.1026.MN	– 0,236 ha;
27) D.K.1027.MW	– 0,328 ha;
28) D.K.1028.US	– 2,208 ha;
29) D.K.1029.U	– 0,436 ha;
30) D.K.1030.Z	– 18,385 ha;
31) D.K.1031.MN	– 0,808 ha;
32) D.K.1032.MN	– 3,787 ha;
33) D.K.1033.MN	– 1,383 ha;
34) D.K.1034.MN	– 1,721 ha;
35) D.K.1035.MW	– 0,696 ha;
36) D.K.1036.U	– 0,313 ha;
37) D.K.1037.ZP	– 3,027 ha;
38) D.K.1038.MN	– 1,530 ha;
39) D.K.1039.U	– 1,611 ha;
40) D.K.1040.MN,U	– 2,151 ha;
41) D.K.1041.U	– 0,950 ha;
42) D.K.1042.U	– 0,831 ha;
43) D.K.1043.Z	– 9,896 ha;
44) D.K.1044.KM	– 0,522 ha;
45) D.K.1045.US	– 3,009 ha;
46) D.K.1046.U	– 4,472 ha;
47) D.K.1047.MN	– 5,487 ha;
48) D.K.1048.MN	– 2,398 ha;
49) D.K.1049.MN	– 3,065 ha;
50) D.K.1050.ZP	– 1,764 ha;
51) D.K.1051.MN	– 1,781 ha;
52) D.K.1052.UK	– 0,398 ha;

53) D.K.1053.MN	- 1,730 ha;
54) D.K.1054.MN	- 3,229 ha;
55) D.K.1055.ZP	- 0,337 ha;
56) D.K.1056.UO	- 1,537 ha;
57) D.K.1057.U	- 0,596 ha;
58) D.K.1058.MN	- 2,300 ha;
59) D.K.1059.ZP	- 2,985 ha;
60) D.K.1060.MW	- 2,210 ha;
61) D.K.1061.MW	- 0,016 ha;
62) D.K.1062.ZP	- 0,221 ha;
63) D.K.1063.MN	- 1,557 ha;
64) D.K.1064.U	- 0,411 ha;
65) D.K.1065.ZP	- 0,063 ha;
66) D.K.1066.U	- 0,452 ha;
67) D.K.1067.MN	- 1,656 ha;
68) D.K.1068.U	- 0,258 ha;
69) D.K.1069.MW,U	- 0,823 ha;
70) D.K.1070.U	- 0,144 ha;
71) D.K.1071.MW,U	- 0,507 ha;
72) D.K.1072.KD.A (autostrada A6)	- 7,654 ha;
73) D.K.1073.KD.Z (ul. Dmowskiego, ul. Rymarska)	- 1,958 ha;
74) D.K.1074.KD.L (ul. Mechaniczna, ul. Srebrna)	- 1,341 ha;
75) D.K.1075.KD.L (ul. Gradowa)	- 0,993 ha;
76) D.K.1076.KD.L (ul. Tokarska)	- 0,230 ha;
77) D.K.1077.KD.D (ul. Chemiczna, ul. Tlenowa)	- 1,101 ha;
78) D.K.1078.KD.D (ul. Pabianicka, ul. Mistrzowska)	- 1,539 ha;
79) D.K.1079.KD.D (ul. Pabianicka)	- 0,145 ha;
80) D.K.1080.KD.D (ul. Żyrardowska)	- 0,080 ha;
81) D.K.1081.KD.D (ul. Widzewska)	- 0,358 ha;
82) D.K.1082.KD.D (ul. Chocimska)	- 0,085 ha;
83) D.K.1083.KD.D (ul. Motorowa)	- 0,055 ha;
84) D.K.1084.KD.D (ul. Warsztatowa)	- 0,210 ha;
85) D.K.1085.KD.D (ul. Pastelowa)	- 0,364 ha;
86) D.K.1086.KDW (ul. Srebrna – sięgacz)	- 0,130 ha;
87) D.K.1087.KD.D (fragment ul. Kołowskiej)	- 0,009 ha;
88) D.K.1088.KDW (ul. Barwna)	- 0,064 ha;
89) D.K.1089.KDW (ul. Traktorowa)	- 0,064 ha;

90) D.K.1090.KDW (ul. Transportowa)	– 0,072 ha;
91) D.K.1091.KDW	– 0,176 ha;
92) D.K.1092.KDW	– 0,098 ha;
93) D.K.1093.E	– 0,013 ha;
94) D.K.1094.KDW	– 0,019 ha;
95) D.K.1095.KDW	– 0,320 ha;
96) D.K.1096.KDW	– 0,350 ha;
97) D.K.1097.KP	– 0,113 ha;
98) D.K.1098.KDW	– 0,091 ha;
99) D.K.1099.KP	– 0,038 ha;
100) D.K.1100.KD.D (ul. Chocimska)	– 0,153 ha;
101) D.K.1101.KP	– 0,329 ha;
102) D.K.1102.E	– 0,010 ha;
103) D.K.1103.E	– 0,014 ha;
104) D.K.1104.E	– 0,005 ha;
105) D.K.1105.E	– 0,015 ha;
106) D.K.1106.U	– 0,475 ha;
107) D.K.1107.KK	– 1,217 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni naturalnej, tereny komunikacji drogowej i kolejowej, tereny urządzeń infrastruktury inżynierskiej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żydowce osiedle” w Szczecinie w skali 1:1000 składający się z arkuszy nr 1 i nr 2 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

5. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowią 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.

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

- 1) D – symbol dzielnicy Prawobrzeże;
- 2) K – symbol osiedla Żydowce – Klucz;
- 3) 1001 ÷ 1107 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbole przeznaczenia terenu:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - c) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - e) U – teren zabudowy usługowej,
  - f) US – teren usług sportu i rekreacji,
  - g) UO – teren usług oświaty,
  - h) UK – teren usług sakralnych,
  - i) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - j) Z – teren zieleni naturalnej,
  - k) E – teren stacji transformatorowej,
  - l) KM – teren komunikacji miejskiej,
  - m) KD.A – teren drogi publicznej – autostrada,
  - n) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
  - o) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
  - p) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - q) KDW – teren drogi wewnętrznej,
  - r) KP – teren ciągu pieszego,
  - s) KK – teren kolejowy.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w 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.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

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

5) ustalenia inżynierskie.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 30°; 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 30°;
- 3) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu, jak 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, młoch, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 4) **kompozycja obiektu** – układ i podziały 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;
- 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 przyłękowy, 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, w gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 11) **obszar ruchu uspokojonego** – 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 (powierzchnia zabudowana)** – 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 np.: 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 np.: garaże, 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 zewnętrznej 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 ulicę a linią zabudowy (elewacją frontową budynku);
- 17) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 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, zwłaszcza tworzącymi krajowy system obszarów chronionych; struktura posiada określone w planie specjalne rygory zagospodarowania, takie jak: wymagany udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, ograniczenia wycinki drzew i krzewów, ograniczenia intensywności i usytuowania nowej zabudowy;
- 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 w 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, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: cyprysik, glóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
  - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, jak np.: jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 22) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowo projektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe, 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 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) elektrowni wiatrowych,
  - c) mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
  - d) obiektów związanych z przetwarzaniem i składowaniem odpadów;
- 2) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakazuje się makroniwelacji terenu;
- 2) na obszarach występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, oznaczonych na rysunku planu obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem:
  - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
  - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
  - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
  - d) niezbędnej wycinki w pasie ochrony funkcyjnej,



- e) wycinki drzew zagrażających bezpieczeństwu ruchu kolejowego w odległości innej niż dopuszczona w przepisach odrębnych;
- 4) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną oraz siedlisk przyrodniczych na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się 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 lub niezgodnych z siedliskiem należy eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi, tzn. szczególnie dla danego ekosystemu, zbiorowiska;
- 7) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca;
- 8) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 9) na terenach objętych Systemem Zieleni Miejskiej, z wyłączeniem terenów komunikacji i działek inżynierskich urządzeń sieciowych, zakazuje się zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% działki budowlanej;
- 10) ustalenia dla Systemu Zieleni Miejskiej obowiązują również w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 11) w istniejącej i nowej zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz terenu elementarnego D.K.1056.UO, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 13) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, terenów usług sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej oraz terenów zieleni naturalnej, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 14) w zakresie ochrony przed hałasem, dla funkcji usługowej, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) na zabudowanych działkach, na których powierzchnia terenu biologicznie czynnego jest mniejsza w dniu wejścia w życie niniejszego planu niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się jej utrzymanie oraz pomniejszenie nie więcej niż o 5% powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu;
- 16) ustalenia dotyczące wielkości udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego nie dotyczą działek wydzielonych dla inżynierskich urządzeń sieciowych oraz działek gruntu stanowiących dojście i dojazd do działek i obiektów budowlanych w granicach terenu elementarnego.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której występują elementy historycznego zagospodarowania o lokalnych wartościach kulturowych; ochronie podlegają:
- a) historyczny układ (przebieg) ulic: Dmowskiego, Warsztatowej, Mechanicznej, Żyrardowskiej, Pabianickiej, Srebrnej, Pastelowej, Widzewskiej wraz z obsadzeniami zielenią wysoką,
- b) historyczna linia zabudowy,

- c) historyczne ogrodzenia,
  - d) zieleń w formie przedogródków posesji mieszkaniowych,
  - e) kamienne nawierzchnie jezdni: Żyrardowskiej, Pabianickiej, Mechanicznej, Warsztatowej, Motorowej, Mistrzowskiej,
  - f) obiekty o wartościach zabytkowych;  
ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz chronionych planem, wskazanych w ustaleniach szczegółowych planu i oznaczonych na rysunku planu:
- a) obowiązuje zachowanie i utrzymanie historycznej kompozycji obiektów, w tym: ukształtowania bryły, formy dachu wraz z tradycyjnym pokryciem dachówką ceramiczną, kompozycji elewacji (rozmieszczenie, wielkość i proporcje otworów okiennych i drzwiowych), wystroju architektonicznego, formy stolarki, kolorystyki elewacji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - b) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poddaszy wyłącznie oknami połaciowymi,
  - c) zakazuje się ocieplania z zewnątrz budynków o klinkierowych elewacjach, z elementami konstrukcji ryglowej oraz posiadającymi bogaty detal architektoniczny elewacji,
  - d) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie inwentaryzacji obiektu,
  - e) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje realizacja nowego obiektu na historycznej linii zabudowy, o architekturze, parametrach i wskaźnikach zabudowy nawiązujących do obiektu sprzed rozbiórki,
  - f) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w sposób zasłaniający elementy i detale architektoniczne;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- a) budynek mieszkalny przy ul. Dmowskiego 7,
  - b) budynek mieszkalny przy ul. Dmowskiego 23,
  - c) budynek mieszkalny przy ul. Dmowskiego 33,
  - d) budynek mieszkalny przy ul. Dmowskiego 39,
  - e) relikty zespołu dworskiego z ogrodzeniem przy ul. Dmowskiego 46,
  - f) budynek mieszkalny przy ul. Dmowskiego 47,
  - g) budynek mieszkalny przy ul. Dmowskiego 60,
  - h) budynek mieszkalny przy ul. Dmowskiego 62,
  - i) budynek mieszkalny przy ul. Dmowskiego 64,
  - j) budynek mieszkalny przy ul. Dmowskiego 76,
  - k) budynek mieszkalny przy ul. Dmowskiego 79-79A-81-81A,
  - l) budynek mieszkalny przy ul. Dmowskiego 85-85A,
  - m) budynek mieszkalny przy ul. Dmowskiego 87-87A,
  - n) budynek mieszkalny przy ul. Dmowskiego 89-89A-91-91A,
  - o) budynek mieszkalny przy ul. Dmowskiego 101,

- p) budynek mieszkalny z ogrodzeniem przy ul. Dmowskiego 103,
  - q) budynek mieszkalny z ogrodzeniem przy ul. Dmowskiego 111,
  - r) budynek mieszkalny z ogrodzeniem przy ul. Dmowskiego 113,
  - s) budynek mieszkalny z ogrodzeniem przy ul. Gradowej 1,
  - t) budynek mieszkalny przy ul. Gradowej 3,
  - u) budynek mieszkalny przy ul. Mechanicznej 5-7-9,
  - v) budynek mieszkalny przy ul. Mechanicznej 48-50-52-54,
  - w) budynek mieszkalny przy ul. Widzewskiej 25;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej lico głównej bryły nowego budynku mieszkalnego w zabudowie frontowej sytuuje się na nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy od strony ulic, oznaczonej na rysunku planu;
- 5) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu doliny rzeki Odry obejmującą cały obszar planu, w granicach której obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający niezakłócony widok na Międzyodrze i panoramę Szczecina; warunki wynikające z ustalonej strefy realizowane są poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe planu;
- 7) obowiązująca linia zabudowy wyznacza usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; w przypadku rozbudowy budynku głównego, budynków towarzyszących oraz kolejnych budynków głównych o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu i obiektów tymczasowych, przebieg obowiązującej linii zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy dla całego obszaru planu, w granicach działki budowlanej: 0 – 3;
- 9) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych lub ich zespołów;
- 10) niespełniające ustaleń planu obiekty budowlane, istniejące w dniu wejścia w życie planu, mogą być poddawane remontom i przebudowom bez prawa powiększania kubatury budynku, za wyjątkiem rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy i przebudowy dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic i placów; zakaz nie dotyczy:
- a) rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku,
  - b) realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na dachach stromych,
  - c) lokalizowania w przedogródkach urządzeń technicznych zapewniających dostęp do lokali usługowych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) 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;
- 13) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej oraz działek gruntu stanowiących dojścia i dojazd do działek budowlanych i obiektów w granicach terenu elementarnego;
- 14) ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 15) dopuszcza się organizację punktów opieki nad dziećmi w lokalach mieszkalnych lub usługowych;
- 16) obszar planu objęty granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, w których zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się, niezależnie od zagospodarowania terenu, zabudowy i wartości zabytkowych ustalonych w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w tym rozbudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 22 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
  - b) 12 m (po 6 m z każdej strony od osi linii) dla średniego napięcia SN,
  - c) 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 19) 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;
- 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) dla magistral wodociągowych i 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, od skrajni rury po obu stronach, nowej zabudowy od:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,
  - b) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m;
- 23) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) przy zagospodarowaniu terenów przylegających do linii kolejowej obowiązują przepisy odrębne w zakresie transportu kolejowego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice: Rymarską i Dmowskiego (w granicach planu teren D.K.1073.KD.Z);

2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 5 – 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	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	0	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,7 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	1 mp/2 mieszkania
3.	Mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością (mieszkania funkcyjne)	1 mp/1 mieszkanie	0	0
4.	Kościoły, kaplice i inne obiekty sakralne	1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/1 obiekt	0
5.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
6.	Szkoły podstawowe, średnie i zawodowe	1 mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 dorosłych uczniów	1 mp/1 obiekt	2 mp/1 salę dydaktyczną
7.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
8.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/1 obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
9.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	0	0
10.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
11.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
12.	Domy kultury, ośrodki aktywności oświatowo-kulturalnej	1 mp/25 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. całkowitej

13.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
14.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/1 obiekt	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
15.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1 mp/40 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
16.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	3 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
17.	Korty tenisowe	4 mp/1 kort + 1 mp/10 miejsc dla widzów	1 mp/1 kort	1 mp/100 miejsc dla widzów
18.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	4 mp/1 kort	0	0
19.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
20.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
21.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	0
22.	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/20 zatrudnionych**
23.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
24.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
25.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	0	0
26.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko	0	0
27.	Pozostałe usługi	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> 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.

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych stanowi sumę liczby miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 2 nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
  - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 6) w zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;

7) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę lub drogę wewnętrzną, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza 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; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z 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 rozwiązań do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych);
- 6) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub częściowym opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłowniczej w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 9) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, wykorzystujących:

- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii z wyłączeniem energii wiatru, spełniające zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 10) 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;
  - 11) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 12) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
  - 13) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
  - 14) 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;
  - 15) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
  - 16) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
  - 17) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
  - 18) obowiązuje stosowanie rozwiązań zmniejszających zużycie wody, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii.

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

- 1) w granicach planu nie wyznacza 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.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Teren elementarny D.K.1001.U – powierzchnia 0,36 ha**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
- 3) dopuszcza się funkcję mieszkaniową przy ul. Dmowskiego: 5, 7.

###### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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