

**UCHWAŁA NR XXII/522/16
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 6 września 2016 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy - Szlamowa” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XI/225/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Szlamowa” 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 „Podjuchy – Szlamowa” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 4,8572 ha, który ograniczają:

- 1) od północnego zachodu: wody śródlądowe - rz. Regalica;
- 2) od północy: zespół zabudowy magazynowej i usługowej położony na północ od przedłużenia ul. Niklowej;
- 3) od południowego wschodu: łącznica kolejowa pomiędzy linią kolejową relacji Szczecin – Poznań oraz linią kolejową relacji Szczecin – Wrocław;
- 4) od południa: teren przepompowni wody przy ul. Szlamowej 4C i przybrzeżne tereny sportowo-rekreacyjne w użytkowaniu Polskiego Związku Wędkarskiego.

3. Granice obszaru objętego planem określa Załącznik nr 1 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Szlamowa” w Szczecinie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) D.P.1001.IKW,U,KSP - pow. 2,4530 ha;
- 2) D.P.1002.U - pow. 0,3129 ha;
- 3) D.P.1003.US,U - pow. 1,1835 ha;
- 4) D.P.1004.U,MW - pow. 0,1353 ha;
- 5) D.P.1005.KP - pow. 0,0780 ha;
- 6) D.P.1006.KD.D - pow. 0,1201 ha;
- 7) D.P.1007.KD.D - pow. 0,5660 ha;
- 8) D.P.1008.E - pow. 0,0085 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny obsługi dróg wodnych i usług związanych z obsługą drogi wodnej, tereny sportu, rekreacji i turystyki, tereny zabudowy usługowej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkaniowych oraz tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Szlamowa” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1. **Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, stanowiące podstawowe jednostki strukturalne, dla których ustala się przeznaczenie oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D.
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: P (osiedle Podjuchy),
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 1,
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001, 002, ... 007;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) U – teren zabudowy usługowej,
 - b) U,MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkaniowych,
 - c) US,U – teren sportu, rekreacji i turystyki oraz zabudowy usługowej,
 - d) IKW,U,KSP – teren obsługi dróg wodnych, zabudowa usługowa związana z obsługą drogi wodnej, stacja paliw dla jednostek pływających,
 - e) E – teren stacji transformatorowej,
 - f) KP – teren ciągu pieszego,
 - g) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

6) ustalenia inżynieryjne.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25° (w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem co najmniej 10°); za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 2) **dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, urządzenia reklamowe, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu wyrażoną w metrach nad poziom morza;
- 3) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 4) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 5) **gatunki niepożądane roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej, w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami, stanowiska tych roślin powinny być zwalczane i eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów hodowlanych w drzewostanach; do niepożądanych gatunków roślin zaliczamy m.in:
 - a) drzewa i krzewy: czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, bez koralowy, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazzego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński, słonecznik bulwiasty;
- 6) **harmonijna sylweta** (widok, panorama, pierzeja) – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 7) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe drugiego stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 8) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 9) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;

- 10) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 13) **pas techniczny** – teren przeznaczony dla przebiegu sieci inżynierskich; w pasie technicznym obowiązuje zakaz: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych za wyjątkiem ustalonych w planie terenów drogowych;
- 14) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;

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

do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;

- 15) **System Zieleni Miejskiej** – struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza – tworzącymi krajowy system obszarów chronionych;
- 16) **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, daglezwja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, 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, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych z wyłączeniem terenu elementarnego D.P.1001.IKW,U,KSP;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu ochrony zdrowia, opieki społecznej z możliwością całodobowego pobytu osób, oświaty (takich jak: punkt opieki nad dziećmi do lat 3, punkt opieki nad osobami starszymi o ograniczonej samodzielności, placówka opiekuńczo-wychowawcza, punkt przedszkolny);
- 4) na terenach zabudowy usługowej (U, US,U, U,MW) zakazuje się lokalizacji usług motoryzacyjnych (blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, związanych z demontażem pojazdów wycofanych z eksploatacji itp.), warsztatów naprawczych sprzętu gospodarstwa domowego oraz gospodarki odpadami, usług składowania i magazynowania substancji o znacznym potencjale zagrożenia dla środowiska wodnego (np. rozpuszczalnych) albo zagrożenia wybuchem, usług powodujących zapylenie, hałas lub emisję substancji zapachowych - odczuwalne poza lokalem usługowym; ustalenie nie dotyczy produkcji lub naprawy motorowych jednostek pływających i sprzętu pływającego;
- 5) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 7) na terenach budowlanych lub przeznaczonych w planie do zabudowy, przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych oraz urządzeń związanych z zarządzaniem ryzykiem powodziowym, żegluga i nawigacją.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część obszaru planu jest objęta granicami:
 - a) obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003,
 - b) obszaru Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037,

oznaczonymi na rysunku planu, dla których obowiązują zapisy planów zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu zakazuje się podejmowania działań mogących odrębnie lub łącznie z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na przedmiot i cele ochrony obszarów Natura 2000;

- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie gatunkowej;
- 4) obszar planu położony jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; zgodnie z przepisami dotyczącymi Parku i jego otuliny ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych m.in. poprzez:
 - a) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu, zgodnie z pkt 6;
 - b) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin - istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi roślin z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpowodziowej,
 - c) ustalenia szczegółowe sformułowane dla poszczególnych terenów elementarnych;

- 5) obszar planu częściowo (z wyłączeniem terenu D.P.1007.KD.D i części terenu D.P.1006.KD.D) obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej o granicach oznaczonych na rysunku planu; na obszarze Systemu Zieleni Miejskiej, poza terenem ulicy D.P.1006.KD.D i ciągu pieszego D.P.1005.KP, zakazuje się:
 - a) zmniejszania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zagospodarowania terenu w sposób utrudniający migrację roślin i zwierząt;
- 6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych,
 - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic ustalonych w planie,
 - d) niezbędnej wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej (na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią),
 - e) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
 - f) niezbędnej wycinki drzew związanej z realizacją, przebudową oraz prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zagrażających bezpieczeństwu ich funkcjonowania;
- 7) zakazuje się wprowadzania nowych nasadzeń drzew i krzewów:
 - a) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) w odległości do 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego,
 - c) wzdłuż rowów melioracyjnych,
 - d) w pasach technicznych,
 - e) w pasie ochrony funkcyjnej dla terenów wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn i w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN;
- 8) część obszaru planu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych; ustala się konieczność zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z wymogami ochrony przeciwpowodziowej;
- 9) zakazuje się magazynowania i składowania odpadów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych (w tym stanowiących źródło żerowania ptaków) oraz lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje powodujące zmniejszenie przejrzystości powietrza (dymy, pyły lub substancje inicjujące kondensację pary wodnej);
- 10) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) obszar planu obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu; nakazuje się dostosowanie kompozycji i form nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymagań zachowania charakterystycznych powiązań widokowych na krajobraz nadrzeczny w Dolinie rzeki Odry i na sylwetę Wzgórz Bukowych - poprzez uczytelnienie widoków od strony Międzyodrza, toru wodnego na rz. Regalicy i Mostu Gryfitów (poza obszarem planu) w kierunku sylwety wieży kościoła parafialnego pw. Św. Piotra i Pawła Ap. (poza obszarem planu) oraz sylwety Wzgórz Bukowych;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania wszystkich budynków na działce (w tym garaży, obiektów pomocniczych, gospodarczych, rekreacyjnych) i wiat; ustalenie nie dotyczy lokalizowanych poza budynkami niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
 - a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy,
 - b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 4) na obszarach zabudowy, wyznaczonych liniami zabudowy, dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych lub pomieszczeń przechowywania jednostek pływających) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich); wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych (np. inwestycje z zakresu łączności) wyrażona w metrach nad poziom morza (bezwzględna) dotyczy rzędnej wysokości najwyższego punktu obiektu z uwzględnieniem wbudowanych urządzeń technicznych;
- 6) obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, oznaczone na rysunku planu jako charakterystyczne wartości powierzchni ograniczających lotniska Szczecin Dąbie;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię w jego obrysie zewnętrznym;
- 8) na terenach zabudowanych, gdzie przed dniem wejścia w życie niniejszego planu został przekroczony limit powierzchni zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się budowę lub przebudowę budynku bez prawa powiększania powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej;
- 9) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej – w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
- 10) obiekty przeznaczone do czasowego gromadzenia odpadów stałych, wbudowuje się w budynki lub sytuuje się poza obszarem eksponowanym w widokach od strony ulicy oraz rzeki, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 24;
- 11) poza terenem elementarnym D.P.1001.IKW,U,KSP:
 - a) zakazuje się grodzenia terenów w odległości do 3,5 m od linii brzegu rz. Regalicy,
 - b) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych z możliwością zastosowania elementów murowanych do wysokości 1,10 m (nie dotyczy murów oporowych);

- 12) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania (w tym zabudowy) i użytkowania terenu niezgodnego z planem; istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu);
- 13) zakazuje się niezgodnego z przeznaczeniem terenu tymczasowego zagospodarowania lub użytkowania terenu, za wyjątkiem:
 - a) zagospodarowania i użytkowania terenu, stanowiących kontynuację dotychczasowego użytkowania oraz obiektów budowlanych niezbędnych do kontynuacji dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu - do czasu zmiany na zgodne z ustaleniami planu,
 - b) obiektów usługowych i zagospodarowania terenu o charakterze sezonowym, na czas trwania imprez sportowych, kulturalnych lub handlowych,
 - c) zapleczy budowy związanej z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
 - d) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją ustaleń planu,
 - e) tymczasowych obiektów i zagospodarowania terenu niezbędnych do selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych, zgodnie z pkt 10;
 - f) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 14) lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego dopuszczonego niniejszym planem warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:
 - a) dostosowaniem zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania obiektów tymczasowych do krajobrazu i otaczającej zabudowy (m.in. rodzaj materiałów elewacyjnych),
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego;
- 15) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, kosze na śmieci, ławki, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, pomniki, formy plastyczne itp., dopuszcza się wyłącznie w przypadku:
 - a) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 16) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem:
 - a) wolno stojących przesłaniających budynek zabytkowy,
 - b) wbudowanych na budynku zabytkowym, z wyłączeniem szyldów,
 - c) wbudowanych umieszczanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki,
 - d) mocowanych na słupach infrastruktury technicznej, latarniach, skrzynkach elektrycznych i innych niekubaturowych elementach wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w pasie drogowym,
 - e) mogących zakłócać warunki mieszkaniowe lub odbiór sygnałów drogowych, kolejowych lub żeglugi rzecznej, m.in. poprzez emisję pulsującego światła,
 - f) określonych w ustaleniach szczegółowych;

- 17) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych w postaci banerów (transparentów) na płachcie materiału albo siatce rozpiętej na całej lub części elewacji budynku lub ogrodzenia, z wyjątkiem instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych: na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy; ustalenie nie dotyczy szyldów;
- 18) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy (licząc od skrajni rury po obu stronach):
 - a) od kolektorów kanalizacyjnych: 4,0 m,
 - b) od rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych: 3,0 m;
- 19) wzdłuż rowów melioracyjnych, zakazuje zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rowu, w celu konserwacji;
- 20) ustala się szerokość pasa technicznego dla:
 - a) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych – 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi), a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm – 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi);
- 21) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii); w pasie ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 22) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalania i podział nieruchomości wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, określony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy;
- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice: D.P.1006.KD.D (ul. Szlamowa) i D.P.1007.KD.D;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przyjmuje się według poniższej tabeli:

l.p.	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
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	1mp/50 mieszkań	1mp/5 mieszkań
2.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/1 obiekt	1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*
3.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m ² powierzchni całkowitej
4.	biura, urzędy, poczty, banki	1 mp/50 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
5.	małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
6.	korty tenisowe	4 mp /1 kort + 1 mp/15 widzów	4 mp /1 kort	1 mp/100 miejsc dla widzów
7.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	4 mp/1 kort	nie określa się	nie określa się
8.	inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
9.	rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
10.	przystanie	1 mp/2 miejsca do cumowania	nie określa się	nie określa się
11.	plac składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
12.	usługi różne	1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m ² powierzchni 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.

5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;

6) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych, określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:

- a) budowy, przebudowy lub rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),

- c) punktów gastronomicznych,
- d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające ustalonych w planie terenów drogowych i ciągu pieszego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 22;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w terenach: D.P.1006.KD.D (ul. Szlamowa), D.P.1005.KP (ciąg pieszony na przedłużeniu ul. Niklowej) lub spoza obszaru 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 istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kolektora sanitarnego w terenie D.P.1006.KD.D (ul. Szlamowa) lub poza obszar planu; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych bezpośrednio do rurociągu tłocznego w terenach: D.P.1007.KD.D, D.P.1004.U,MW;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, o odpowiedniej konstrukcji uwzględniającej położenie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w tym ze szczelnym włazem wyprowadzonym powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektora deszczowego w terenach: D.P.1006.KD.D (ul. Szlamowa) i D.P.1007.KD.D, oraz do rowu melioracyjnego lub poza obszar planu do Regalicy po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;

- 10) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 11) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) zakazuje się likwidacji i kanalizacji rowów melioracyjnych za wyjątkiem kanalizacji rowów związanej z realizacją ustalonych w planie ulic i dróg oraz kanalizacji rowów dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 13) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 14) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1;
- 15) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 16) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 17) 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;
- 18) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 19) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 20) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 22) 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;
- 23) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 24) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% lub poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, zorganizowane zgodnie z wymogami sanitarnymi oraz w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 25) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;

- 26) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepłna - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 27) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 28) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.P.1001.IKW,U,KSP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa dróg wodnych (baza postojowo-techniczna jednostek i sprzętu pływającego, baza postojowo-cumownicza dla łodolamaczy), zabudowa portowa i usługowa związana z obsługą drogi wodnej (np. nadzór bezpieczeństwa ruchu żeglugi śródlądowej), stacja paliw dla jednostek pływających;
- 2) ustala się minimalny zakres działalności bazy postojowo-technicznej jednostek i sprzętu pływającego:
 - a) postój jednostek i sprzętu pływającego (np. flotylli łodolamaczy),
 - b) naprawa, konserwacja jednostek, urządzeń i sprzętu pływającego,
 - c) magazynowanie, składowanie elementów, części technicznych, oznakowań drogi wodnej itp.
 - d) zaplecze techniczne,
 - e) zaplecze socjalne,
 - f) administracja;
- 3) poza bazą postojowo-cumowniczą dla łodolamaczy dopuszcza się:
 - a) organizację czasowych imprez w zakresie sportu i turystyki wodnej,
 - b) cumowanie i postój łodzi rybackich.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo przylega i częściowo znajduje się w obszarze NATURA 2000, o granicy oznaczonej na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1, 2;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 8;
- 4) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu oraz przebudowę i rozbudowę lub realizację nowego basenu postojowego do cumowania i postoju jednostek lub sprzętu pływającego;
- 5) dopuszcza się zmianę (zgodną z przepisami odrębnymi) i korekty linii brzegu, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża;
- 6) przy realizacji miejsc postojowych i dojazdów nakazuje się zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnej;
- 7) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;