

**UCHWAŁA NR LVI/1583/24  
RADY MIASTA SZCZECIN  
z dnia 30 stycznia 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie**

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

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/456/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 grudnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 179,4 ha ograniczony ul. ks. bpa Władysława Bandurskiego, ul. Komuny Paryskiej, terenami kolejowymi, ul. Elizy Orzeszkowej, ul. Zygmunta Krasińskiego, rejonem cieką Bystry Rów i zbiornika retencyjnego, ul. Włoską, ul. ks. Wacława I, ul. Rostocką. Teren znajduje się w dzielnicy Północ, Zachód i Śródmieście, w granicach administracyjnych osiedli: Niebuszewo, Warszewo, Żelechowa, Niebuszewo – Bolinko, Arkońskie – Niemierzyn w Szczecinie.

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

4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 (arkusz nr 1, arkusz nr 2) – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo – osiedle” w Szczecinie w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.04.2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

**Rozdział 1  
Zasady konstrukcji planu**

**§ 2. 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 różne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P.N.2005.MN – oznaczenie terenu elementarnego;
- 2) ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:
  - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- c) U – teren usług,
  - d) U,KS – teren usług z dopuszczeniem parkingu dla samochodów osobowych,
  - e) UO – teren usług oświaty,
  - f) UR – teren usług kultu religijnego,
  - g) US – teren usług sportu i rekreacji,
  - h) U,MW – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - i) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - j) ZP,KS – teren zieleni urządzonej z parkingiem dla samochodów osobowych,
  - k) ZD – teren ogrodów działkowych,
  - l) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,
  - m) KS,U – teren parkingu dla samochodów osobowych z dopuszczeniem usług,
  - n) KG – teren garaży dla samochodów osobowych,
  - o) KSP – teren stacji paliw,
  - p) WP – teren pompowni wody,
  - r) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
  - s) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
  - t) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
  - u) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - w) KDW – teren drogi wewnętrznej,
  - x) KK – teren komunikacji kolejowej,
  - y) KP – teren ciągu pieszego,
  - z) KM – teren komunikacji miejskiej z parkingiem dla samochodów osobowych,
  - za) KD.Z,ZP – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza z dopuszczeniem zieleni;
- 3) Wydzielenia wewnętrzne oznaczone na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący:  
 1.KS,U, 1.KG, 1.U, 1.ZP, 1.KS, 2.U, 1.KDW, 1.MW,U, 1.MN, 1.U,KS, 1.KP, 2.KS, 2.MW,U,  
 2.ZP, 2.KD.Z,ZP, 3.MW,U.

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w 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 grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;

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

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

§ 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1)  **błękitno-zielona infrastruktura**  – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in.: vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2)  **brzeg naturalny**  – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3)  **dach płaski**  – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 4)  **dach stromy**  – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 5)  **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, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 6)  **kompozycja obiektu**  – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 7)  **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;
- 8)  **niepożądane gatunki roślin**  – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 9)  **nieprzekraczalna linia zabudowy**  – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10)  **obiekt o wartościach zabytkowych**  – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 11)  **obowiązująca linia zabudowy**  – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 12)  **obszar ruchu uspokojonego**  – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 13)  **powierzchnia zabudowy**  – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej – 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym:

- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie 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 kondygnacji nadziemnej, niepodpartych na słupach 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;
- 14) **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;
- 15) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 16) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 17) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 18) **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;
- 19) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 20) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do 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 wysokości 130 cm:
    - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szaklak pospolity, trzmielina,
    - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, glóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,

- minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
- minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
- minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perelkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
- minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
- minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;

22) **zieleń urządzona** – zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;

23) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, 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 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2**

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

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

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- b) garaży blaszanych;

2) w terenach MW,U i MN zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 150 m<sup>2</sup>,
- b) usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.

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

- 1) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 3) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt i możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 5) na obszarach występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;

- 6) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.N.2005.MN, P.N.2006.MN, P.N.2014.MN, P.N.2016.MN, P.N.2037.MN, P.N.2038.MN, P.N.2043.MN, P.N.2044.MN, P.N.2045.MN, P.N.2046.MN, P.N.2047.MN, P.N.2048.MN, P.N.2049.MN, P.N.2051.MN, P.N.2056.MN, P.N.2068.MN, P.N.2071.MN, P.N.2103.MN obowiązuja dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.N.2021.UO, P.N.2042.UO, P.N.2055.UO, P.N.2063.UO, P.N.2091.UO obowiązuja dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.N.2007.MW,U, P.N.2011.MW,U, P.N.2013.MW,U, P.N.2017.MW,U, P.N.2020.MW,U, P.N.2026.MW,U, P.N.2028.MW,U, P.N.2029.MW,U, P.N.2036.MW,U, P.N.2040.MW,U, P.N.2050.MW,U, P.N.2054.MW,U, P.N.2059.MW,U, P.N.2060.MW,U, P.N.2062.MW,U, P.N.2064.MW,U, P.N.2067.MW,U, P.N.2072.MW,U, P.N.2075.MW,U, P.N.2079.MW,U, P.N.2085.MW,U, P.N.2088.MW,U, P.N.2093.MW,U, P.N.2094.MW,U, P.N.2102.MW,U, P.N.2166.MW,U, P.N.2167.MW,U obowiązuja dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.N.2025.U,MW, P.N.2061.U,MW, P.N.2101.U,MW obowiązuja dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 11) w istniejącej i nowej zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 12) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 13) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

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

- 1) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) w granicach działki budowlanej 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: wykusy, balkonów, gzymsów wieńczących, innych elementów budynku;
- 3) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające terenów drogowych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 12;
- 5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, obejmującą elementy zagospodarowania i zabudowy o wartościach zabytkowych, w tym budynki jednorodzinne i wielorodzinne. Ochronie podlegają:

- a) historyczna kompozycja zespołu zabudowy,
  - b) obiekty o wartościach zabytkowych z kompozycją architektoniczną, wykończeniem i detalem;
- 6) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, wpisane do rejestru zabytków: zespół dworca kolejowego Szczecin-Niebuszewo przy ul. Elizy Orzeszkowej 28, 28a, 29, nr rejestru A-289;
- 7) w obszarze planu znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu:
- a) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
    - budynki przy ul. Łucnicznej 1, 11, ul. Zygmunta Krasińskiego 33, 35, 53, ul. ks. Wacława I nr 2, 19, 21, 29, ul. Sosnowej 6, 6a, ul. Józefa Lompy 1, 3, 4, 6, 7a, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15,
    - wiadukt kolejowy – ul. ks. Wacława I/ul. ks. Hugona Kollątaja,
    - wiadukt kolejowy – ul. Tomaszowska,
    - wiadukt kolejowy – ul. Wilcza,
- b) chronione ustaleniami planu: budynki przy ul. Tomaszowskiej 2, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, ul. Przyjaciół Żołnierza 128a;
- 8) dla obiektów o wartościach zabytkowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
- a) obowiązuje utrzymanie zasadniczej bryły i kompozycji obiektu,
  - b) w przypadku przebudowy poddaszy dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe, dopuszcza się doświetlenia poddaszy lukarnami od strony ogrodowej z dostosowaniem elementów nowych do istniejącej kompozycji obiektu przy zachowaniu okapu dachu,
  - c) obowiązuje zachowanie historycznego detalu architektonicznego (w tym cokołów, gzymsów, opasek okiennych itp.),
  - d) obowiązuje utrzymanie historycznego wykończenia ceramicznego elewacji;
- 9) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie inwentaryzacji poprzedzającej rozbiórkę; ustalenie nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 10) w obszarze planu znajduje się zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „Osiedle Księżąt Pomorskich” wraz z kościołem i szkołą, określony na rysunku planu, stanowiący dobro kultury współczesnej, dla którego obowiązuje ochrona istniejącej struktury przestrzennej realizowana poprzez ustalenia planu; obszar zabudowy stanowiący dobro kultury współczesnej obejmuje tereny: P.N.2013.MW,U, P.N.2033.ZP, P.N.2034.U, P.N.2139.KDW, P.N.2026.MW,U, P.N.2036.MW,U, P.N.2041.ZP, P.N.2042.UO, P.N.2040.MW,U oraz części terenów: P.N.2167.MW,U, P.N.2017.MW,U, P.N.2021.UO, P.N.2145.KDW, P.N.2030.UR, P.N.2028.MW,U, P.N.2135.KD.D, P.N.2133.KDW;
- 11) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, w granicach której obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający niezakłócony widok na panoramę śródmieścia Szczecina; warunki wynikające z ustalonej strefy realizowane są poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe planu;
- 12) ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu; przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 13) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (wskazane w ustaleniach lub na rysunku planu np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy, zabudowa lub zagospodarowanie

wskazane do likwidacji, ogrody działkowe), 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 planu, zrealizowane na podstawie przepisów odrębnych, jest zgodne z planem;
- 14) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu i parametrami zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych, za wyjątkiem:
- a) zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, np. sportowo-rekreacyjnymi (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), na czas trwania imprezy,
  - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych,
  - d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 15) w terenach elementarnych MN dopuszcza się zabudowę wielorodzinną istniejącą legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 16) w terenach elementarnych MW,U, dla których w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się lokalizację usług dobudowanych do budynków mieszkalnych ustala się maksymalną wysokość zabudowy usługowej: 5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 17) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 18) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, zwiększenie powierzchni zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 10% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 19) dopuszcza się niezależnie od ustaleń planu likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej, po wyłączeniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 20) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 i więcej miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 21) realizację naziemnych garaży w terenach MW,U i KG dopuszcza się wyłącznie w formie jednolitych zespołów garaży o minimalnej liczbie 5 stanowisk i maksymalnej wysokości 3,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- 22) ustala się minimalną powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie:
- a) 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 15,
  - b) 250 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
  - c) 350 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
  - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;



- 23) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 24) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 22 m (po 11 m po obu stronach osi sieci) wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN;
- 25) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc;
- 26) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów dróg publicznych – z zastrzeżeniem pkt 27 - obowiązuje:
  - a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
  - b) zielenń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 27) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, określoną na rysunku planu, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 28) dla istniejących ogrodów działkowych dopuszcza się zainwestowanie, zgodnie z przepisami o ogrodach działkowych;
- 29) na obszarze pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację placów zabaw, parkingów, zieleni, boisk itp. oraz niezbędnego uzbrojenia terenu związanego z tym zagospodarowaniem.

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

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez istniejące ulice położone w obszarze planu: ul. Przyjaciół Żołnierza, ul. Komuny Paryskiej, ul. Zygmunta Krasińskiego, ul. Duńska, ul. ks. Wacława I i ul. Wilcza;
- 2) ustala się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich takich jak tunel lub wiadukt, stanowiących bezkolizyjne powiązania elementów układu drogowego oznaczonych na rysunku planu, zachowujących ciągłość powiązań elementów pasów drogowych w granicy planu oraz z zewnętrznym układem drogowym (poza obszarem planu):
  - a) terenu P.N.2109.KD.Z z ul. Zygmunta Krasińskiego poza obszarem planu o przekroju na obiekcie minimum: jedna jezdnia - cztery pasy ruchu, torowisko tramwajowe, chodnik, ścieżka rowerowa,
  - b) terenu P.N.2110.KD.Z z ul. ks. Hugona Kollątaja poza obszarem planu o przekroju: jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik,
  - c) terenu P.N.2112.KD.Z z ul. Emilii Sczanieckiej poza obszarem planu o przekroju minimum: jedna jezdnia - cztery pasy ruchu, chodnik, ścieżka rowerowa,
  - d) terenu P.N.2116.KD.L z ul. Tomaszowską poza obszarem planu o przekroju minimum: jezdnia, chodnik,
  - e) terenu P.N.2113.KD.Z z ul. Rugiańską poza obszarem planu o przekroju minimum: jedna jezdnia - cztery pasy ruchu, chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 7, 8, 9 - 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;

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) dla terenów elementarnych: P.N.2005.MN; P.N.2006.MN; P.N.2007.MW,U; P.N.2008.KS,U; P.N.2009.U; P.N.2011.MW,U; P.N.2012.U; P.N.2013.MW,U; P.N.2014.MN; P.N.2016.MN; P.N.2017.MW,U; P.N.2019.U; P.N.2020.MW,U; P.N.2021.UO; P.N.2025.U,MW; P.N.2026.MW,U; P.N.2028.MW,U; P.N.2029.MW,U; P.N.2030.UR; P.N.2032.U; P.N.2034.U; P.N.2036.MW,U; P.N.2037.MN; P.N.2038.MN; P.N.2039.KS,U; P.N.2040.MW,U; P.N.2042.UO; P.N.2043.MN; P.N.2044.MN; P.N.2045.MN; P.N.2046.MN; P.N.2047.MN; P.N.2048.MN; P.N.2049.MN; P.N.2050.MW,U; P.N.2051.MN; P.N.2054.MW,U; P.N.2055.UO; P.N.2056.MN; P.N.2057.U; P.N.2058.U,KS; P.N.2059.MW,U; P.N.2060.MW,U; P.N.2061.U,MW; P.N.2062.MW,U; P.N.2063.UO; P.N.2064.MW,U; P.N.2067.MW,U; P.N.2068.MN; P.N.2070.U; P.N.2071.MN; P.N.2072.MW,U; P.N.2075.MW,U; P.N.2076.U; P.N.2079.MW,U; P.N.2080.U; P.N.2081.KPS; P.N.2082.U; P.N.2085.MW,U; P.N.2088.MW,U; P.N.2091.UO; P.N.2092.U,KS; P.N.2093.MW,U; P.N.2094.MW,U; P.N.2166.MW,U; P.N.2167.MW,U; P.N.2168.U; P.N.2171.U,KS; P.N.2172.U,KS; P.N.2175.U; P.N.2176.U; P.N.2177.U; określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie mniej niż 1 mp/1 lokal mieszkalny	0 mp	0 mp
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	2-5 mp/10 lokali mieszkalnych
3	Hotele	nie mniej niż 2,5 mp nie więcej niż 4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1-2 mp/80 miejsc hotelowych
4	Domy studenckie, hotele pracownicze, pensjonaty	nie mniej niż 2 mp i nie więcej niż 3 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	1-1,5 mp/10 łóżek
5	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/20 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	nie mniej niż 1 mp/50 podopiecznych
6	Sklepy o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1-4 mp/200 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
7	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1-3 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
8	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	3-8 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
9	Przychodnie	1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 1 mp/5 gabinetów
10	Kościóły, kaplice	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc	2 mp/obiekt	0 mp

		siedzących		
11	Domy kultury	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp na obiekt	1-2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
12	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie + min. 2 mp dla autokarów	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	3-6 mp/1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
13	Szkoły podstawowe, szkoły średnie i szkoły zawodowe	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	1,5-4,5 mp/1 salę dydaktyczną
14	Obiekty dydaktyczne, uczelnie i sale konferencyjne	1 mp/10 słuchaczy (studentów) przebywających jednocześnie	1 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie	1-3 mp/20 studentów przebywających jednocześnie
15	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	nie mniej niż 0,5 mp i nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych**	0 mp	0 mp
16	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt	1-2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
17	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt	1 mp/obiekt	nie mniej niż 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt
18	Hurtownie, magazyny	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	nie mniej niż 1 mp/40 zatrudnionych**
19	Zakłady produkcyjne	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp/20 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1-2 mp/40 zatrudnionych**
20	Warsztaty pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon, itp.	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp/1 stanowisko naprawcze	0 mp	0 mp
21	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	nie mniej niż 2 mp i nie więcej 5 mp/1 obiekt + 2 mp na sklep	0 mp	0 mp
22	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/1 stanowisko do mycia	0 mp	0 mp

23	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/obiekt	1-3 mp/20 osób korzystających jednocześnie
24	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1-3 mp/20 osób korzystających jednocześnie
25	Ogrody działkowe	nie więcej niż 1 mp/3 ogrody działkowe	2 mp/zespół ogrodów działkowych	0 mp
26	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0 mp
27	Pozostałe usługi nie wymienione w tabeli	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	nie mniej niż 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

5) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) dla terenów elementarnych: P.N.2010.U; P.N.2089.U; P.N.2095.U; P.N.2096.U; P.N.2097.US; P.N.2098.U; P.N.2099.ZD; P.N.2101.U,MW; P.N.2102.MW,U; P.N.2103.MN; P.N.2169.U określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 lokal mieszkalny	0 mp	0 mp
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,2 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	2-5 mp/10 lokali mieszkalnych
3	Hotele	4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1-2 mp/80 miejsc hotelowych
4	Domy studenckie, hotele pracownicze, pensjonaty	1 mp/5 łózek	1 mp/1 obiekt	1-1,5 mp/10 łózek
5	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	nie mniej niż 1 mp/50 podopiecznych
6	Sklepy o pow. sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	2,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1-4 mp/200 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
7	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni)	3 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1-3 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej

	charytatywnych)			
8	Biura, urzędy, banki	2 mp /100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	3-8 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
9	Przychodnie	1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 1 mp/5 gabinetów
10	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp na obiekt	1-2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
11	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	3-6 mp/1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
12	Szkoły podstawowe, szkoły średnie i szkoły zawodowe	1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/1szkołę	1,5-4,5 mp/1 salę dydaktyczną
13	Obiekty dydaktyczne, uczelnie i sale konferencyjne	1 mp/10 słuchaczy (studentów) przebywających jednocześnie	1 mp/100 słuchaczy (studentów) przebywających jednocześnie	1-3 mp/20 słuchaczy (studentów) przebywających jednocześnie
14	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych**	0 mp	0 mp
15	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt	1-2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
16	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	1 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt	1 mp/obiekt	nie mniej niż 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt
17	Hurtownie, magazyny	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	nie mniej niż 1 mp/40 zatrudnionych**
18	Zakłady produkcyjne	2 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1-2 mp/40 zatrudnionych**
19	Warsztaty pojazdów mechanicznych, stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon, itp.	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0 mp	0 mp
20	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 na sklep	0 mp	0 mp
21	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0 mp	0 mp
22	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	2 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/obiekt	1-3 mp/20 osób korzystających jednocześnie

23	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1-3 mp/20 osób korzystających jednocześnie
24	Ogrody działkowe	1 mp/3 ogrody działkowe	2 mp/zespół ogrodów działkowych	0 mp
25	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	0 mp
26	Pozostałe usługi nie wymienione w tabeli	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	nie mniej niż 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				

- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 3, 4 i 5, 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 (ogródki gastronomiczne itp.),
  - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) w zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 10) w terenach oznaczonych symbolem ZP zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi; uściślenie lokalizacji ścieżki nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 12) dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu;
- 13) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację linii kolejowych.

#### 5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
  - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
  - b) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,

- d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub zarządzanych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy przebudowy istniejących napowietrznych magistrali: wodociągowej i ciepłej oraz napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
  - 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
  - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
  - 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
    - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów infrastruktury technicznej i komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
    - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
    - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, wód powierzchniowych oraz systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
  - 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
  - 7) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu i podłączenie do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub wód powierzchniowych;
  - 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
  - 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 lit. d oraz pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
  - 10) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
  - 11) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
    - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
    - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe, z zastrzeżeniem lit. c,

c) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z zastrzeżeniem lit. a) oraz ich stref ochronnych, zamykające się w granicach terenów elementarnych:

- o funkcji U, jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu,
- o funkcji U,KS, UR, US, UO, U,MW, KS, WP, MW,U, jako infrastruktury towarzyszącej;

12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;

13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;

14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepłna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

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

1) na obszarze 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.