

**UCHWAŁA NR XLVII/1302/23**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 7 marca 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko 4” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/954/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - lotnisko 4” w Szczecinie oraz 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 „Dąbie - lotnisko 4” w Szczecinie, na obszarze osiedla Dąbie w dzielnicy Prawobrzeże, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni ok.13,65 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) obszar ograniczony: od północy ul. Przestrzenną, od wschodu lokalnym portem lotniczym, od południa zielenią naturalną, od zachodu ul. Eskadrową;
- 2) obszar ograniczony: od północy jeziorem Dąbie, od wschodu zabudową mieszkaniową i usługową, od południa ul. Przestrzenną, od zachodu zabudową usług i rekreacji.

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

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny: usług, usług turystyki, zieleni naturalnej, wód powierzchniowych śródlądowych, komunikacji i infrastruktury technicznej.

**§ 3. 1.** Rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), stanowi Załącznik nr 1, składających się z arkuszy nr 1 i nr 2 będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcie 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 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

**Rozdział 1**  
**Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) D.D.8001.U – oznaczenie terenu elementarnego;
- 2) symbol przeznaczenia terenu:
  - a) U – teren usług,

- b) UT – teren usług turystyki,
- c) ZN – teren zieleni naturalnej,
- d) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- e) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) wydzielienia wewnętrzne oznaczono na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący: 1.U, 2.UT.

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

§ 5. 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 pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 4)  **dachy strome**  – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 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, wymiennik 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) **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;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu.
- 10) **obiekt sportu i rekreacji** – budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 12) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 13) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
  - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
  - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się 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) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludność w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 16) **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;

17) **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, szakłak pospolity, trzmielina,
  - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab 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;

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) usług związanych z gospodarką odpadami,
  - e) stacji paliw, z wyłączeniem terenu elementarnego D.D.8001.U,
  - d) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 2) dopuszcza się, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie:
  - a) turystyka, sport,
  - b) imprezy okolicznościowe (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), na czas trwania imprezy,
  - c) gastronomia (np. ogródki gastronomiczne bez obiektów kubaturowych),
  - d) handel (na otwartej przestrzeni bez obiektów kubaturowych), na określony czas,
  - e) obsługa komunikacyjna,
  - f) dostawy ciepła i chłodu;
- 3) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

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

- 1) część obszaru planu położona jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Dolnej Odry PLB320003, oznaczonym na rysunku planu, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenów zakazuje się

podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 oraz jego integralność;

- 2) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną oraz siedlisk przyrodniczych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 4) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 5) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca;
- 7) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin gatunków niepożądanych;
- 8) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 9) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 10) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych odpadów (w tym stanowiących źródło żerowania zwierząt, szczególnie ptaków) oraz materiałów i produktów pylących lub zawierających substancje stwarzające szczególne zagrożenie dla środowiska.

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

- 1) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu na obszarze całego planu;
- 2) warunki wynikające z ustalonej strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe planu, w tym ustalenia kompozycji, form zabudowy i zagospodarowania terenów przybrzeżnych widzianych od strony jeziora Dąbie oraz widoków z ulicy Przestrzennej przez tereny zabudowy na jezioro Dąbie;
- 3) w granicach planu zlokalizowane są obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu, wpisane do gminnej ewidencji zabytków: budynki gospodarcze lotniska przy ulicy Przestrzennej 4, 6, 8;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy:
  - a) okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnic, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, z zastrzeżeniem lit.b,
  - b) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 5) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0 do 3;
- 7) na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów i stropodachów zielonych;
- 8) obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej dla obiektów przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów;

- 9) obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody Lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin-Dąbie; całkowita wysokość obiektów budowlanych w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących niekubaturowych obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu; całkowita wysokość obiektów budowlanych jest wyrażona w metrach nad poziom morza;
- 10) na obszarze całego planu ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy i obiektów technicznych, jak również wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków: 46 m n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) obszar planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
- a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
  - b) hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
  - c) sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów mogących stanowić przeszkodę lotniczą;
- 12) część terenu objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią aktualnym w dniu uchwalenia planu;
- 13) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu ochrony przed powodzią; przebieg granic obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i aktualizacja map powodziowych regulowane są przepisami z zakresu ochrony przed powodzią;
- 14) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują następujące wymagania z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przed powodzią:
- a) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% obowiązuje zakaz zabudowy oraz zagospodarowania terenu utrudniającego naturalny odpływ wód powodziowych,
  - b) przy realizacji nowej zabudowy o charakterze stałym obowiązuje podwyższenie terenu co najmniej do poziomu rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% i wyniesienie poziomu posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków na poziom co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%; ustalenie nie dotyczy pomieszczeń technologicznych i obiektów służących do postoju i magazynowania sprzętu pływającego oraz jednostek pływających, przy czym obowiązuje przy ich realizacji zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
  - c) dla nowo projektowanych obiektów budowlanych obowiązuje zastosowanie rozwiązań i technologii stanowiących odpowiednie zabezpieczenie przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz projektowanie konstrukcji obiektów w sposób minimalizujący zagrożenie utraty stateczności w przypadku powodzi,
  - d) realizację kondygnacji podziemnych dopuszcza się wyłącznie przy zastosowaniu odpowiednich konstrukcji fundamentowych oraz przy zastosowaniu odpowiednich zabezpieczeń chroniących przed przedostawaniem się wody do pomieszczeń piwnicznych (np. opaski drenażowe, izolacje przeciwwodne),

- e) w przypadku przebudowy lub odbudowy zabudowy istniejącej obowiązuje zastosowanie zabezpieczenia przed powodzią do wysokości co najmniej 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, np. poprzez zastosowanie izolacji przeciwwodnej, materiałów budowlanych o zwiększonej odporności na działanie wody,
  - f) obowiązuje wyniesienie poziomu nawierzchni dojazdów i dojeżdż (z wyłączeniem slipów) powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%,
  - g) obowiązuje zabezpieczenie podwyższonego terenu przed rozmyciem,
  - h) zakazuje się realizacji zbiorników bezodpływowych,
  - i) nowe zagospodarowanie i zabudowa terenu winny zapewniać naturalny odpływ wód powodziowych;
- 15) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach frontowych budynków wzdłuż ulic; zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych, z zastrzeżeniem pkt 16;
- 16) dopuszcza się realizację ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku;
- 17) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn o szerokości 7 m (po 3,5 m po obu stronach osi linii);
- 18) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 19) ustala się pas techniczny, stanowiący niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1m szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
  - b) 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 20) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 21) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu:
- a) sieci wodociągowych o średnicy do 300 mm – 2 m,
  - b) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m;
- 22) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej.

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

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice: Przeszłość (poza obszarem planu), Eskadrową (poza obszarem planu);
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonej 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	Hotele, pensjonaty	4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, nie mniej niż 1mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
2	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 studentów korzystających jednocześnie	1 mp/100 studentów korzystających jednocześnie	1 mp/20 studentów korzystających jednocześnie
3	Salone konferencyjne	1 mp/10 miejsc	1 mp/200 miejsc	1 mp/50 miejsc
4	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
5	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*
6	Warsztaty naprawcze sprzętu lotniczego i smolotów	1mp/2 zatrudnionych**	0	0
7	Stacja paliw (z wyjątkiem stacji samoobsługowej)	5 mp/1 obiekt + 2 na sklep	0	0
8	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
9	Hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych **	1 mp/100 zatrudnionych **	2,5 mp/100 zatrudnionych **
10	Lokale mieszkalne	1,2 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	0
11	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/20 zatrudnionych **
12	Sklepy	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
13	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
14	Małe obiekty sportu i rekreacji, (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
15	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
16	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	0
17	Przystanie jachtowe	1 mp/2 miejsca do cumowania	0	0
18	Plaża	3 mp/200m <sup>2</sup> terenu	1 mp/500 m <sup>2</sup> terenu	0
19	Usługi różne	1 mp/100 m <sup>2</sup>	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow.	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow.



		pow. użytkowej*	użytkowej*	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 stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe 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 stanowią inaczej.

#### 5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
  - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
  - b) dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych, w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w wyznaczonym w planie terenie komunikacyjnym oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzonych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i kolejowych obiektów inżynierskich; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt. 13,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej 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, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych), obowiązek retencji nie dotyczy odprowadzenia wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do wód powierzchniowych,
  - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej oraz rowów wodnych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
  - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 lit. d oraz pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód; produkcję energii dopuszcza się wyłącznie jako funkcję uzupełniającą przeznaczenie terenu;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, hydrotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe z zastrzeżeniem lit.c,
  - c) w granicach terenów elementarnych: D.D.8001.U, D.D.8002.UT dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych również w nowej lokalizacji;
- 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 - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 15) dopuszcza się budowę przyłączy obsługujących stanowiska postojowe jednostek pływających.

#### **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.