

UCHWAŁA NR XIII/346/07

Rady Miasta Szczecin z dnia 17 września 2007 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Majowe-Kijewo” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, zm. z 2006 r. Nr 225 poz. 1635); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/1114/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Majowe-Kijewo” w Szczecinie oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14.05.2007 r.) uchwala się Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Majowe-Kijewo” w Szczecinie na obszarze osiedli Majowe i Kijewo w dzielnicy Prawobrzeże.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 291,07 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od strony północno - wschodniej – ciąg ulic Struga – Zwierzyniecka;
- 2) od strony południowo – wschodniej – odcinek autostrady A6;
- 3) od strony południowo – zachodniej – granica terenu bocznicy kolejowej (od ul. Łubinowej do autostrady A6);
- 4) od strony zachodniej – ul. Łubinowa.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 1000, składający się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1) D.M.2001.UC	-pow. 0,751 ha;	24) D.M.2024.E	-pow. 0,013 ha;
2) D.M.2002.E	-pow. 0,008 ha;	25) D.M.2025.KS	-pow. 0,098 ha;
3) D.M.2003.ZP	-pow. 0,597 ha;	26) D.M.2026.UZ	-pow. 0,170 ha;
4) D.M.2004.MW,U	-pow. 0,758 ha;	27) D.M.2027.U,E	-pow. 0,017 ha;
5) D.M.2005.KG	-pow. 0,457 ha;	28) D.M.2028.MW,U	-pow. 2,970 ha;
6) D.M.2006.U	-pow. 0,521 ha;	29) D.M.2029.MW,U	-pow. 0,397 ha;
7) D.M.2007.E	-pow. 0,006 ha;	30) D.M.2030.KG	-pow. 0,136 ha;
8) D.M.2008.MW,U	-pow. 1,095 ha;	31) D.M.2031.MN,U	-pow. 0,407 ha;
9) D.M.2009.E	-pow. 0,014 ha;	32) D.M.2032.MN,U	-pow. 0,185 ha;
10) D.M.2010.MW,U	-pow. 1,686 ha;	33) D.M.2033.MN,U	-pow. 0,304 ha;
11) D.M.2011.UC	-pow. 3,280 ha;	34) D.M.2034.MN,U	-pow. 0,349 ha;
12) D.M.2012.KSP	-pow. 0,108 ha;	35) D.M.2035.U	-pow. 0,028 ha;
13) D.M.2013.U	-pow. 0,068 ha;	36) D.M.2036.ZP	-pow. 0,032 ha;
14) D.M.2014.UK	-pow. 0,316 ha;	37) D.M.2037.MN,U	-pow. 0,230 ha;
15) D.M.2015.KG,KS	-pow. 0,820 ha;	38) D.M.2038.ZP	-pow. 0,439 ha;
16) D.M.2016.ZP	-pow. 1,812 ha;	39) D.M.2039.E	-pow. 0,017 ha;
17) D.M.2017.UO,UZ	-pow. 0,830 ha;	40) D.M.2040.MW,U	-pow. 1,070 ha;
18) D.M.2018.E	-pow. 0,013 ha;	41) D.M.2041.E	-pow. 0,006 ha;
19) D.M.2019.MW,U	-pow. 1,587 ha;	42) D.M.2042.U	-pow. 0,653 ha;
20) D.M.2020.MW,U	-pow. 1,276 ha;	43) D.M.2043.UK	-pow. 0,679 ha;
21) D.M.2021.U	-pow. 0,136 ha;	44) D.M.2044.US	-pow. 0,440 ha;
22) D.M.2022.MW,U	-pow. 0,305 ha;	45) D.M.2045.MN,U	-pow. 0,449 ha;
23) D.M.2023.MN,U	-pow. 0,675 ha;	46) D.M.2046.MN,U	-pow. 0,571 ha;

47) D.M.2047.E	-pow.	0,015	ha;	99) D.O.2099.ZP	-pow.	2,215	ha;
48) D.M.2048.MW,U	-pow.	0,693	ha;	100) D.O.2100.MN,U	-pow.	0,627	ha;
49) D.M.2049.MW,U	-pow.	1,951	ha;	101) D.O.2101.KG	-pow.	0,364	ha;
50) D.M.2050.MW,U	-pow.	0,113	ha;	102) D.O.2102.E	-pow.	0,009	ha;
51) D.M.2051.E	-pow.	0,010	ha;	103) D.O.2103.KG	-pow.	0,208	ha;
52) D.M.2052.U	-pow.	0,009	ha;	104) D.O.2104.E	-pow.	0,008	ha;
53) D.M.2053.MN,U	-pow.	0,195	ha;	105) D.O.2105.MN,U	-pow.	0,732	ha;
54) D.M.2054.MN,U	-pow.	0,302	ha;	106) D.O.2106.MW,U	-pow.	0,968	ha;
55) D.M.2055.MN,U	-pow.	0,597	ha;	107) D.O.2107.E	-pow.	0,004	ha;
56) D.M.2056.UC	-pow.	6,693	ha;	108) D.O.2108.U,P	-pow.	0,605	ha;
57) D.M.2057.U,P,E	-pow.	7,710	ha;	109) D.O.2109.WP,E	-pow.	0,385	ha;
58) D.M.2058.U,P	-pow.	15,283	ha;	110) D.O.2110.KM	-pow.	0,382	ha;
59) D.M.2059.ZP	-pow.	0,155	ha;	111) D.O.2111.MN,U	-pow.	0,080	ha;
60) D.M.2060.KSP	-pow.	0,050	ha;	112) D.O.2112.MW,U	-pow.	1,566	ha;
61) D.M.2061.ZP	-pow.	1,731	ha;	113) D.O.2113.MW,U	-pow.	2,458	ha;
62) D.M.2062.US	-pow.	3,006	ha;	114) D.O.2114.UO	-pow.	0,517	ha;
63) D.M.2063.US	-pow.	1,224	ha;	115) D.O.2115.E	-pow.	0,004	ha;
64) D.M.2064.MW,U	-pow.	1,944	ha;	116) D.O.2116.ZP	-pow.	0,022	ha;
65) D.M.2065.MN,U	-pow.	0,305	ha;	117) D.O.2117.MW,U	-pow.	2,191	ha;
66) D.M.2066.E	-pow.	0,017	ha;	118) D.O.2118.E	-pow.	0,021	ha;
67) D.M.2067.MN,U	-pow.	0,289	ha;	119) D.O.2119.U,P	-pow.	1,541	ha;
68) D.M.2068.KG	-pow.	0,090	ha;	120) D.O.2120.E	-pow.	1,250	ha;
69) D.M.2069.MW,U	-pow.	2,605	ha;	121) D.O.2121.U,P	-pow.	0,498	ha;
70) D.M.2070.E	-pow.	0,015	ha;	122) D.O.2122.WS,Z	-pow.	0,175	ha;
71) D.M.2071.UO	-pow.	0,416	ha;	123) D.O.2123.U,P	-pow.	1,782	ha;
72) D.M.2072.UO	-pow.	1,547	ha;	124) D.O.2124.U,P	-pow.	0,930	ha;
73) D.M.2073.MN,U	-pow.	0,195	ha;	125) D.O.2125.U,P	-pow.	0,839	ha;
74) D.M.2074.MN,U	-pow.	0,382	ha;	126) D.O.2126.E	-pow.	0,026	ha;
75) D.M.2075.MW,U	-pow.	1,410	ha;	127) D.O.2127.U,P	-pow.	0,902	ha;
76) D.M.2076.E	-pow.	0,014	ha;	128) D.O.2128.ZP	-pow.	0,067	ha;
77) D.M.2077.KG,KS	-pow.	1,044	ha;	129) D.O.2129.ZP	-pow.	0,168	ha;
78) D.M.2078.MN,U	-pow.	0,266	ha;	130) D.O.2130.KS	-pow.	0,147	ha;
79) D.M.2079.U	-pow.	0,101	ha;	131) D.O.2131.KS	-pow.	0,207	ha;
80) D.M.2080.ZP	-pow.	0,979	ha;	132) D.O.2132.KS	-pow.	0,630	ha;
81) D.M.2081.U,P	-pow.	1,874	ha;	133) D.O.2133.U,P	-pow.	1,466	ha;
82) D.M.2082.U,P	-pow.	0,829	ha;	134) D.O.2134.MN,U	-pow.	0,189	ha;
83) D.M.2083.MN,U	-pow.	0,614	ha;	135) D.O.2135.E	-pow.	0,020	ha;
84) D.M.2084.MN,U	-pow.	1,282	ha;	136) D.O.2136.ZP,WS	-pow.	2,649	ha;
85) D.M.2085.MN,U	-pow.	0,670	ha;	137) D.O.2137.US	-pow.	5,047	ha;
86) D.M.2086.MN,U	-pow.	0,719	ha;	138) D.O.2138.MN,U	-pow.	0,137	ha;
87) D.M.2087.KG	-pow.	0,512	ha;	139) D.O.2139.ZP,WS	-pow.	10,891	ha;
88) D.M.2088.KP	-pow.	0,030	ha;	140) D.O.2140.US	-pow.	0,402	ha;
89) D.M.2089.KG,KS	-pow.	0,273	ha;	141) D.O.2141.US	-pow.	0,402	ha;
90) D.M.2090.US	-pow.	9,411	ha;	142) D.O.2142.US	-pow.	15,920	ha;
91) D.M.2091.US	-pow.	2,378	ha;	143) D.O.2143.U	-pow.	0,388	ha;
92) D.M.2092.C	-pow.	8,356	ha;	144) D.O.2144.ZP,WS	-pow.	0,782	ha;
93) D.M.2093.ZL	-pow.	39,576	ha;	145) D.O.2145.MN,U	-pow.	1,301	ha;
94) D.M.2094.U	-pow.	0,294	ha;	146) D.O.2146.MN,U	-pow.	0,359	ha;
95) D.M.2095.U	-pow.	0,375	ha;	147) D.O.2147.MN,U	-pow.	0,498	ha;
96) D.M.2096.U	-pow.	0,060	ha;	148) D.O.2148.E	-pow.	0,017	ha;
97) D.M.2097.KS,ZP	-pow.	1,383	ha;	149) D.O.2149.MN,U	-pow.	0,745	ha;
98) D.M.2098.ZP	-pow.	0,508	ha;	150) D.O.2150.MN,U	-pow.	0,569	ha;

151) D.O.2151.MN,U	-pow.	1,148	ha;	203) D.M.2203.KD.L	-pow.	1,624	ha;
152) D.O.2152.MN,U	-pow.	0,536	ha;	204) D.M.2204.KD.L	-pow.	1,869	ha;
153) D.O.2153.E	-pow.	0,048	ha;	205) D.M.2205.KD.L	-pow.	1,022	ha;
154) D.O.2154.MN,U	-pow.	3,037	ha;	206) D.M.2206.KD.L	-pow.	0,872	ha;
155) D.O.2155.U,P	-pow.	1,274	ha;	207) D.M.2207.KD.L	-pow.	0,589	ha;
156) D.O.2156.ZP	-pow.	0,213	ha;	208) D.M.2208.KD.L	-pow.	0,472	ha;
157) D.O.2157.ZL	-pow.	11,796	ha;	209) D.M.2209.KD.L	-pow.	0,864	ha;
158) D.O.2158.U,P	-pow.	0,475	ha;	210) D.M.2210.KD.L	-pow.	0,439	ha;
159) D.O.2159.MN,U	-pow.	2,390	ha;	211) D.M.2211.KD.L	-pow.	1,800	ha;
160) D.O.2160.KP	-pow.	0,017	ha;	212) D.O.2212.KD.L	-pow.	1,649	ha;
161) D.O.2161.MN,U	-pow.	0,103	ha;	213) D.O.2213.KD.L	-pow.	0,777	ha;
162) D.O.2162.ZP	-pow.	0,658	ha;	214) D.O.2214.KD.L	-pow.	0,841	ha;
163) D.O.2163.G	-pow.	0,034	ha;	215) D.M.2215.KD.D	-pow.	0,330	ha;
164) D.O.2164.ZP,WS	-pow.	1,165	ha;	216) D.M.2216.KD.D	-pow.	0,240	ha;
165) D.O.2165.MN,U	-pow.	0,466	ha;	217) D.M.2217.KD.D	-pow.	0,658	ha;
166) D.O.2166.KP	-pow.	0,010	ha;	218) D.M.2218.KD.D	-pow.	0,365	ha;
167) D.O.2167.MN,U	-pow.	0,599	ha;	219) D.M.2219.KD.D	-pow.	0,743	ha;
168) D.O.2168.MN,U	-pow.	0,787	ha;	220) D.M.2220.KD.D	-pow.	0,246	ha;
169) D.O.2169.KP	-pow.	0,013	ha;	221) D.M.2221.KD.D	-pow.	0,071	ha;
170) D.O.2170.MN,U	-pow.	0,447	ha;	222) D.M.2222.KD.D	-pow.	0,173	ha;
171) D.O.2171.MN,U	-pow.	0,637	ha;	223) D.M.2223.KD.D	-pow.	0,158	ha;
172) D.O.2172.MN,U	-pow.	0,893	ha;	224) D.M.2224.KD.D	-pow.	0,237	ha;
173) D.O.2173.ZP	-pow.	1,969	ha;	225) D.M.2225.KD.D	-pow.	0,858	ha;
174) D.O.2174.UZ	-pow.	0,850	ha;	226) D.O.2226.KD.D	-pow.	0,545	ha;
175) D.O.2175.MN,U	-pow.	0,314	ha;	227) D.O.2227.KD.D	-pow.	0,804	ha;
176) D.O.2176.KP	-pow.	0,012	ha;	228) D.O.2228.KD.D	-pow.	0,308	ha;
177) D.O.2177.MN,U	-pow.	0,888	ha;	229) D.O.2229.KD.D	-pow.	0,344	ha;
178) D.O.2178.E	-pow.	0,021	ha;	230) D.O.2230.KD.D	-pow.	0,244	ha;
179) D.O.2179.MN,U	-pow.	1,181	ha;	231) D.O.2231.KD.D	-pow.	0,174	ha;
180) D.O.2180.MN,U	-pow.	0,916	ha;	232) D.O.2232.KD.D	-pow.	0,425	ha;
181) D.O.2181.ZP,WS	-pow.	0,966	ha;	233) D.O.2233.KD.D	-pow.	0,466	ha;
182) D.O.2182.MN,U	-pow.	0,102	ha;	234) D.O.2234.KD.D	-pow.	0,236	ha;
183) D.O.2183.KP	-pow.	0,054	ha;	235) D.O.2235.KD.D	-pow.	0,230	ha;
184) D.O.2184.ZP,WS	-pow.	0,613	ha;	236) D.O.2236.KD.D	-pow.	0,456	ha;
185) D.O.2185.UK	-pow.	0,643	ha;	237) D.O.2237.KD.D	-pow.	0,115	ha;
186) D.O.2186.KP	-pow.	0,070	ha;	238) D.O.2238.KD.D	-pow.	0,168	ha;
187) D.O.2187.ZP,WS	-pow.	1,123	ha;	239) D.O.2239.KD.D	-pow.	0,279	ha;
188) D.O.2188.MN,U	-pow.	0,533	ha;	240) D.O.2240.KD.D	-pow.	0,259	ha;
189) D.O.2189.UO,E	-pow.	2,517	ha;	241) D.O.2241.KD.D	-pow.	0,127	ha;
190) D.O.2190.U	-pow.	0,516	ha;	242) D.M.2242.KDW	-pow.	0,043	ha;
191) D.O.2191.KP	-pow.	0,027	ha;	243) D.M.2243.KDW	-pow.	0,318	ha;
192) D.O.2192.KP	-pow.	0,010	ha;	244) D.M.2244.KDW	-pow.	0,156	ha;
193) D.O.2193.ZP,WS	-pow.	1,008	ha;	245) D.M.2245.KDW	-pow.	0,008	ha;
194) D.O.2194.KP	-pow.	0,029	ha;	246) D.M.2246.KDW	-pow.	0,019	ha;
195) D.M.2195.E	-pow.	0,020	ha;	247) D.M.2247.KDW	-pow.	0,059	ha;
196) D.M.2196.KP	-pow.	0,018	ha;	248) D.M.2248.KDW	-pow.	0,072	ha;
197) D.M.2197.KP	-pow.	0,016	ha;	249) D.M.2249.KDW	-pow.	0,027	ha;
198) D.M.2198.ZP	-pow.	0,118	ha;	250) D.M.2250.KDW	-pow.	0,053	ha;
199) D.O.2199.MN,U	-pow.	0,227	ha;	251) D.M.2251.KDW	-pow.	0,035	ha;
200) D.O.2200.KD.A	-pow.	3,538	ha;	252) D.M.2252.KDW	-pow.	0,095	ha;
201) D.O.2201.KD.Z	-pow.	5,704	ha;	253) D.O.2253.KDW	-pow.	0,571	ha;
202) D.M.2202.KD.L	-pow.	2,020	ha;	254) D.O.2254.KDW	-pow.	0,058	ha;

255) D.O.2255.KDW	-pow. 0,176 ha;	263) D.O.2263.KPR	-pow. 0,271 ha;
256) D.O.2256.KDW	-pow. 0,174 ha;	264) D.M.2264.KPR	-pow. 0,435 ha;
257) D.O.2257.KDW	-pow. 0,031 ha;	265) D.M.2265.KD.Z	-pow. 0,008 ha;
258) D.O.2258.KDW	-pow. 0,042 ha;	266) D.O.2266.KD.A	-pow. 0,687 ha;
259) D.O.2259.KDW	-pow. 0,081 ha;	267) D.O.2267.KD.A	-pow. 0,092 ha;
260) D.O.2260.KDW	-pow. 0,209 ha;	268) D.M.2268.KSP,U	-pow. 0,637 ha;
261) D.O.2261.KDW	-pow. 0,010 ha;	269) D.M.2269.KSP	-pow. 0,217 ha;
262) D.O.2262.KDW	-pow. 0,049 ha;		

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich osiedlowych, takich jak m.in.: mieszkalnictwo wraz z usługami, zorganizowana zieleń publiczna, sport i rekreacja wraz z usługami towarzyszącymi, działalność produkcyjna i magazynowo-składowa – z wyłączeniem funkcji uciążliwych, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny parkingów i tereny zespołów garażowych, tereny ciągów pieszych i ciągów pieszo – rowerowych, tereny zieleni urządzonej oraz tereny infrastruktury technicznej. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Rysunek Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Majowe-Kijewo” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14.05.2007 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 zasadach ich finansowania stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią 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, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) D – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy (dzielnica Prawobrzeże);
- 2) M, O – litera oznaczająca położenie terenu w jednym z osiedli administracyjnych miasta: (M – osiedle Majowe), (O – osiedle Kijewo);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu – 2;
- 4) 001, 002, ... – liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej,
 - d) UC – tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - e) U,P – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów,
 - f) U,P,E – tereny zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów oraz stacji transformatorowej,
 - g) U,E – tereny zabudowy usługowej i stacji transformatorowej,

- h) UO – tereny zabudowy usługowej oświaty,
- i) UO,UZ – tereny zabudowy usługowej oświaty i ochrony zdrowia,
- j) UO,E – tereny zabudowy usługowej oświaty i stacji transformatorowej,
- k) US – tereny sportu i rekreacji,
- l) UK – teren zabudowy usługowej kultury religijnej,
- m) UZ – tereny zabudowy usługowej ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- n) ZL – tereny zieleni leśnej,
- o) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- p) ZP,WS – tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
- q) WS,Z – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej,
- r) E – tereny głównych punktów zasilania, rozdzielni, stacji transformatorowych i prostownikowych,
- s) C – teren ciepłowni,
- t) G – tereny stacji redukcyjnych gazów,
- u) KSP – tereny stacji paliw płynnych i gazów płynnych z usługami towarzyszącymi,
- v) KSP,U – tereny stacji paliw płynnych i gazów płynnych z usługami towarzyszącymi, zabudowa usługowa,
- w) KS – tereny parkingów,
- x) KS,ZP – tereny parkingów z zielenią urządzoną,
- y) KG – tereny zespołów garażowych,
- z) KG, KS – tereny zespołów garażowych i parkingów,
- aa) KM – teren komunikacji miejskiej - pętla autobusowa,
- bb) KD.A – tereny dróg publicznych – autostrada,
- cc) KD.Z – tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze,
- dd) KD.L – tereny dróg publicznych – ulice lokalne,
- ee) KD.D – tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,
- ff) KD.W – tereny dróg wewnętrznych,
- gg) KPR – tereny ciągów pieszo – rowerowych,
- hh) KP – tereny ciągów pieszych.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenów elementarnych.

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 parcelacji,
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej,
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe do zagospodarowania na ten cel powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni; za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;

- 3) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 4) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub jej część wydzielona geodezyjnie, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce lub spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych;
- 5) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza – tworzącymi krajowy system obszarów chronionych; SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach planu;
- 6) **funkcja chroniona** – mieszkalnictwo za wyjątkiem mieszkań funkcyjnych, oświata i wychowanie, ochrona zdrowia i opieka społeczna;
- 7) **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;
- 8) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 9) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą dla: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru, na działce wspólnej z prowadzoną działalnością. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt o walorach zabytkowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
- 12) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 13) **obiekt techniczny** – część obiektu budowlanego stanowiąca instalację lub urządzenie techniczne związane z budynkiem albo budowlą (częścią budowli);
- 14) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 15) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, a także innych drobnych usług np.: salony fryzjerskie, kosmetyczne, pralnia, szewc, fotografowanie, poligrafia, wypożyczanie i naprawa sprzętu biurowego, domowego itp., oraz związane z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
- 16) **obszary pod budownictwo ochronne** - rezerwowane obszary pod budowle ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Na obszarach

rezerwowanych zakazuje się zabudowy i lokalizacji sieci inżynierskich. Rodzaju obiektów na terenach rezerwowanych nie można określić w planie - mogą to być obiekty nadziemne, podziemne lub tylko wykopy ziemne. Można założyć, że w okresie obowiązywania planu nie nastąpi zdarzenie wymagające działań realizacyjnych, dlatego w porozumieniu z organami zarządzania kryzysowego tereny rezerwowane na cele OC przeznacza się np. na ogrody przydomowe w zabudowie jednorodzinnej, zieleni, place zabaw itp.;

17) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

- a) parteru – 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 parteru;

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, szopy, 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 parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;

18) **reklama wbudowana** – miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m²;

19) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu.

20) **studnie awaryjne** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

21) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
- b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
- c) drzewa rodzime i obce z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, dąb, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, jarzab, leszczyna, wiąz, żywotnik,
- d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem gatunków niepożądanych i innych gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych” Instytutu Ochrony Środowiska PAN oraz pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezi, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju,

ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuła i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników.

Gatunki niepożądane roślin:

- a) niepożądane drzewa i krzewy – gatunki, które powinny być eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów hodowlanych w drzewostanach, nie stosować w nasadzeniach w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami. Zawarte drzewostany tych gatunków w lasach należy przebudowywać. Do gatunków tych należą: czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) niepożądane byliny – gatunki roślin, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej i w lasach. Stanowiska tych roślin powinny być zwalczane. Do gatunków tych zaliczamy: barszcz montegazzego i sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyławkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński.
- 22) **wysokość zabudowy** - wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak: maszynownie dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 23) **wysokość obiektów technicznych** – poziom określany w m n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu;
- 24) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 25) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) dopuszcza się usługi w zakresie:
 - a) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej,
 - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży:
 - a) powyżej 400 m²; z wyłączeniem D.M.2006.U, D.M.2057.U,P,E, D.M.2058.U,P, D.M.2268.KSP,U, D.O.2190.U, oraz
 - b) powyżej 2000 m² z wyłączeniem terenów: D.M.2001.UC, D.M.2011.UC, D.M.2056.UC;
- 3) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych z wyjątkiem terenu D.M.2058.U,P;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych naziemnych elementów stacji telefonii komórkowej oraz wolno stojących masztów antenowych i zespołów antenowych na dachach budynków, poza wymienionymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały obszar planu objęty jest granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, dla której obowiązują ustalenia Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz Rozporządzenia Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się następujące rygory:

- a) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) tworząc nowe zadrzewienia oraz teren zieleni publicznej zachowujące ciągłość przestrzenną z lasami należy dążyć do uzyskania zadrzewień o możliwie wielu cechach naturalnych (składem i rozmieszczeniem drzew i roślin runa nawiązuje do spontanicznych, rodzimych zbiorowisk roślinnych),
 - c) na terenach zieleni publicznej oraz w zadrzewieniach i lasach należy pozostawić przynajmniej pojedyncze drzewa martwe i próchniejące rodzimych gatunków z wyjątkiem sytuacji zagrażającej stanowi zdrowotnemu drzewostanów oraz bezpieczeństwu ludzi i mienia,
 - d) obowiązuje uzupełnienie i wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i ulic, zwłaszcza wzdłuż ul. Botanicznej (oddzielenie strefy usługowo – handlowej od mieszkaniowej) i wokół ciepłowni „Dąbska”;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
 - 3) zakazuje się kanalizacji cieków oraz zasypywania stawów i oczek wodnych. Dopuszcza się działania polegające na regulacji brzegów w ramach naturalnego koryta;
 - 4) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni za wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic oraz niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich;
 - 5) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej obowiązuje zakaz:
 - a) zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych,
 - c) likwidacji ogólnodostępnych terenów zielonych, z dopuszczeniem przekształceń ich zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
 - 6) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 7) w zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
 - 8) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc dostępnych dla ludności wyłącznie pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub zastosowania środków technicznych obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej określonych w tych przepisach;
 - 9) zakazuje się lokalizacji obiektów inwentarskich oraz rozbudowy obiektów istniejących powyżej obsady 10 DJP.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 2) istniejące legalnie budynki wymienione w pkt 1 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;
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) na wysokości powyżej parteru, okapów i gzymsów – do 0,8 m,

- b) elementów wystroju architektonicznego, takich jak: balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,3 m;
- 4) na terenach MW,U zakazuje się lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy:
 - a) garaży wbudowanych w skarpy,
 - b) zespołów garaży o minimalnej ilości boksów garażowych – 5 sztuk, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów,
 - c) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów;
- 5) na terenach MN,U zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) na terenach MN,U dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie na ogrodzeniach lub lokalizowanych na elewacjach budynków;
- 7) na terenach MN,U ustala się odległość od poziomu terenu do poziomego okapu dachu maksymalnie do 6 metrów;
- 8) w budynku mieszkalnym jednorodinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 9) dopuszcza się lokalizację reklam za wyjątkiem:
 - a) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających obiekty o walorach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) lokalizacji reklam wbudowanych na obiektach o walorach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających tereny zieleni urządzonej, określonych w ustaleniach szczegółowych symbolem ZP,
 - d) lokalizacji reklam mogących zakłócać warunki mieszkaniowe poprzez emisję pulsującego światła,
 - e) lokalizacji reklam wolno stojących w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic,
 - f) lokalizacji reklam wolno stojących na terenach MN,U,
 - g) lokalizacji reklam w terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych.
- Powyższe ograniczenia nie dotyczą tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 10) lokalizację obiektów małej architektury uznanych za niezbędne oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioskowiaty, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne itp. warunkuje się:
 - a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 11) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej;
- 12) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne wbudowuje się w budynki lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
- 13) garaże blaszane przeznacza się do likwidacji;
- 14) zakazuje się lokalizacji targowisk;
- 15) na terenach MW,U w budynkach mieszkalno – usługowych lokalizację nowych, samodzielnych, ogólnodostępnych lokali usługowych na kondygnacjach powyżej parteru dopuszcza się wyłącznie w przypadku adaptacji na cele usługowe całej kondygnacji. Kondygnacja o funkcji usługowej nie może być lokalizowana powyżej kondygnacji o funkcji mieszkalnej;
- 16) ustala się ochronę obiektów w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu:
 - a) obowiązuje nakaz zachowania kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: osi symetrii budynku, linii podziałów elewacyjnych, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych,

- kształtu dachu i jednorodnego pokrycia połaci dachowych, kształtów stolarki, poziomów nadproży, profili gzymsów, formy ryzalitów i pilastrów, formy obramowań okiennych i usytuowania pozostałych elementów wystroju architektonicznego oraz kontynuacji rozwiązań materiałowych i kolorystyki budynku,
- b) dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych i użytkowych pod warunkiem zachowania kompozycji obiektu i detalu architektonicznego, dopuszcza się realizację dodatkowego wejścia do budynku poza elewacjami frontowymi,
 - c) dopuszcza się ocieplanie elewacji tynkowanych z obowiązkiem odtworzenia detalu sztukatorskiego,
 - d) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej pod warunkiem odtworzenia wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki i zastosowania symetrycznego podziału pola okiennego,
 - e) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowego doświetlenia poddaszy od strony ulic wyłącznie w formie okien połaciowych;
- 17) ustala się strefę W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych, gdzie przy realizacji inwestycji polegającej na wykonywaniu prac ziemnych, obowiązuje uzyskanie pozwolenia organu do spraw ochrony zabytków oraz przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych;
- 18) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych, gdzie przy realizacji inwestycji polegającej na wykonywaniu prac ziemnych, obowiązuje uzyskanie pozwolenia organu do spraw ochrony zabytków oraz przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych;
- 19) przy usługowym wykorzystaniu całego parteru kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości, tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego należy stosować rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne. Jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny;
- 20) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 21) zabudowę wzdłuż ulic realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 22) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych oraz skanalizowanych cieków: 5,0 m.
- 23) 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;
- 24) na terenach, na których nie ustalono zakazu zagospodarowania tymczasowego, lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:
- a) dostosowaniem zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania (rodzaj materiałów elewacyjnych) obiektów tymczasowych do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 25) ograniczenie zagospodarowania tymczasowego nie dotyczy zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;
- 26) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych wzdłuż dróg publicznych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się scalanie działek położonych w obszarze jednego terenu elementarnego w celu zwiększenia ich powierzchni lub umożliwienia dokonania nowego podziału zgodnego z ustaleniami szczegółowymi planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice:
 - a) D.O.2201.KD.Z (ciąg ulic: Niedźwiedzia, Zoologiczna i Dąbska) – połączenie z osiedlami Kijewo, Majowe, Klęskowo, Bukowe;
 - b) D.M.2204.KD.L i D.M.2206.KD.L (ciąg ulic: nowoprojektowanej i Maciejowickiej) – połączenie z ulicami: A. Struga i Łubinową;
 - c) D.M.2202.KD.L, D.M.2210.KD.L i D.M.2205.KD.L (ciąg ulic: J. Iwaszkiewicza, Kosynierów i Z. Nałkowskiej) – połączenie z ulicami A. Struga i Łubinową;
 - d) D.M.2211.KD.L (ulica nowoprojektowana) – połączenie z osiedlami Majowe, Kijewo.
- 3) w obszarze planu przebiega autostrada A-6 bez obsługi przyległego terenu;
- 4) obsługę komunikacją zbiorową obszaru objętego planem zapewni sieć linii autobusowych współpracującą z linią szybkiego tramwaju.
- 5) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

L.p	Obiekt lub teren	Wskaźnik miejsc postojowych (mp)
1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nie większych niż 200m ²	1mp/1 mieszkanie
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200m ²	2mp/1 mieszkanie
3.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1mp/1 mieszkanie
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	1mp/15 łóżek
5.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000m ²	1mp/40 m ² powierzchni sprzedaży
6.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ²	1mp/25m ² powierzchni sprzedaży
7.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1mp/3 miejsca konsumpcyjne
8.	Biura, urzędy, poczty, banki	1mp/30m ² pow. użytkowej z wyłączeniem pow. archiwów, garaży i magazynów
9.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie,	1mp/1 gabinet

10.	Usługi w zakresie obsługi firm i klientów	1mp/50 m ² powierzchni użytkowej
11.	Kościóły, kaplice	1mp/10 miejsc siedzących
12.	Domy parafialne, domy kultury, galerie, biblioteki, kluby	1mp/100 m ² powierzchni użytkowej
13.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1mp/1 sala dydaktyczna
14.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	1mp/30 dzieci
15.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1mp/2 zatrudnionych
16.	Działalność produkcyjna	1mp/3 zatrudnionych
17.	Rzemiosło usługowe bez warsztatów pojazdów mechanicznych i myjni samochodowych	1mp/50 m ² pow. użytkowej
18.	Warsztaty pojazdów mechanicznych bez myjni samochodowych	3mp/1 stanowisko naprawcze
19.	Stacje paliw z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw i myjni samochodowych	5mp/1 obiekt
20.	Myjnie samochodowe	2mp/1 stanowisko do mycia
21.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	1mp/50m ² powierzchni hali/terenu
22.	Inne obiekty rekreacyjno sportowe	1mp/5 użytkowników
23.	Małe obiekty sportu i rekreacji np. kluby fitness, siłownie oraz ośrodki jeździeckie	1mp/10 korzystających

Uwaga: w przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka do jedności: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 – do 0, dla liczby większej od 0,5 – do 1.

6) wymogi określone w pkt 5 nie obowiązują w przypadku:

- a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne;
- b) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, także tymczasowego wywołującego potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych;
- c) użytkowania sezonowego np. letnie ogródki gastronomiczne;
- d) obiektów lub terenów wywołujących potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia miejskiego;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej Ø 100 – 200 mm zasilanej z ujęcia wody „Miedwie” poprzez magistrale wodociągowe Ø 600 mm w ul. Dąbskiej oraz Ø 250 – 300 mm w ulicach: Łubinowej i Maciejowickiej;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej;
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej Ø 0,20 – 0,50 m zlewni oczyszczalni ścieków „Zdroje” poprzez kolektory w ulicach Łubinowej i Struga oraz w ciągu ulic: Dąbskiej, Zoologicznej i Niedźwiedziej;
- 5) w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody, a także zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie wód opadowych:

- a) do systemu kanalizacji deszczowej \varnothing 0,30 – 0,60 m zlewni Jeziora Dąbskiego poprzez kolektory: w ul. Łubinowej \varnothing 0,80 m i Struga \varnothing 1,00 m oraz kolektor \varnothing 1,40 m w ul. Dąbskiej;
 - b) do Jeleniego Stawu oraz cieków Niedźwiedzianka i Trawna poprzez kanalizację deszczową zaopatrzoną w separatory na odpływie;
 - c) bezpośrednio do gruntu.
- 7) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej rozdzielczej średniego i niskiego ciśnienia \varnothing 63 – 300 mm ułożonej w układzie pierścieniowym;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci grzewczej zasilanej poprzez magistrale o przekroju od 2x250 do 2x600 mm systemu ciepłowni rejonowej „Dąbska” oraz poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła zasilane gazem lub olejem opałowym;
 - 9) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych modernizacji. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
 - 10) przy spełnieniu warunków ochrony środowiska dopuszcza się stosowanie innych źródeł ciepła, jak energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepłne, niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe itp.;
 - 11) zasilanie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej 15 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
 - 12) nowe i modernizowane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne. Ustalenie to nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oraz wymienionych w ustaleniach szczegółowych linii 15 kV;
 - 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 63 mm, sieć wodociągowa 100 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
 - 14) ustala się konieczność budowy obiektów hydrotechnicznych na odpływie z Jeleniego Stawu do strumienia Niedźwiedzianka dla utrzymania stałego poziomu wody w Jelenim Stawie;
 - 15) ustala się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych;
 - 16) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
 - 17) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawianie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;
 - 18) ustala się konieczność oddzielnego gromadzenia odpadów pochodzących z zakładów usługowych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe