

**„UCHWAŁA NR XXXVIII/944/09
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 7 września 2009 r.**

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Żelechowa-Park Brodowski” w Szczecinie.

Na podstawie art.20 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, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/1109/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15 kwietnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Park Brodowski” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24.11.2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Park Brodowski” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 91,28 ha ograniczony:

- 1) linią rozgraniczającą ulicę Kruczą,
- 2) linią rozgraniczającą ulicę Obotrycką,
- 3) linią rozgraniczającą ciąg ulic Bandurskiego-Rostocka,
- 4) linią rozgraniczającą planowanej do budowy drogi publicznej (przedłużenie ulicy Warcisława).

3. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach (w ha):

1) P.Z.2001.KR	pow. 0,05 ;	24) P.Z.2024.U	pow. 0,32 ;
2) P.Z.2002.MW,U/E	pow. 2,47 ;	25) P.Z.2025.MN,U	pow. 0,89 ;
3) P.Z.2003.MN,U	pow. 0,61 ;	26) P.Z.2026.MN,U	pow. 1,00 ;
4) P.Z.2004.MN,U	pow. 0,84 ;	27) P.Z.2027.MN,U	pow. 0,70 ;
5) P.Z.2005.MN,U	pow. 1,04 ;	28) P.Z.2028.U/E	pow. 0,09 ;
6) P.Z.2006.MN,U	pow. 1,23 ;	29) P.Z.2029.U,M	pow. 0,07 ;
7) P.Z.2007.U	pow. 1,85 ;	30) P.Z.2030.MN,U	pow. 0,48 ;
8) P.Z.2008.MW/U/E	pow. 1,03 ;	31) P.Z.2031.MN,U	pow. 1,49 ;
9) P.Z.2009.MN,U	pow. 0,32 ;	32) P.Z.2032.MW,U	pow. 0,25 ;
10) P.Z.2010.MN,U	pow. 0,97 ;	33) P.Z.2033.US,U	pow. 1,86 ;
11) P.Z.2011.MN,U	pow. 0,71 ;	34) P.Z.2034.UK/KP	pow. 0,20 ;
12) P.Z.2012.MN,U	pow. 0,49 ;	35) P.Z.2035.KS/ZP	pow. 0,11 ;
13) P.Z.2013.MN,U	pow. 0,28 ;	36) P.Z.2036.ZP/WS	pow. 3,06 ;
14) P.Z.2014.ZP	pow. 0,13 ;	37) P.Z.2037.U,M	pow. 0,81 ;
15) P.Z.2015.MN,U	pow. 0,29 ;	38) P.Z.2038.MN,U	pow. 0,47 ;
16) P.Z.2016.MN,U	pow. 0,41 ;	39) P.Z.2039.MW,U/E	pow. 2,57 ;
17) P.Z.2017.U,M	pow. 0,10 ;	40) P.Z.2040.MN,U	pow. 0,10 ;
18) P.Z.2018.U,M	pow. 0,28 ;	41) P.Z.2041.MN,U	pow. 1,11 ;
19) P.Z.2019.ZP/WS/E	pow. 8,29 ;	42) P.Z.2042.KG/ZP	pow. 0,12 ;
20) P.Z.2020.U,M	pow. 0,26 ;	43) P.Z.2043.MN,U	pow. 0,59 ;
21) P.Z.2021.MN,U	pow. 1,49 ;	44) P.Z.2044.MN,U	pow. 0,41 ;
22) P.Z.2022.MN,U	pow. 1,52 ;	45) P.Z.2045.U	pow. 0,60 ;
23) P.Z.2023.MN,U	pow. 1,03 ;	46) P.Z.2046.US,U	pow. 2,02 ;

47)	P.Z.2047.MN,U	pow.	0,49	;	98)	P.Z.2098.MN,U	pow.	0,31	;
48)	P.Z.2048.MN,U	pow.	1,03	;	99)	P.Z.2099.MW,U	pow.	0,05	;
49)	P.Z.2049.U/E	pow.	0,11	;	100)	P.Z.2100.MW,U	pow.	0,37	;
50)	P.Z.2050.MN,U	pow.	1,92	;	101)	P.Z.2101.MN,U	pow.	0,11	;
51)	P.Z.2051.MN,U	pow.	1,17	;	102)	P.Z.2102.MW,U	pow.	0,52	;
52)	P.Z.2052.MN,U	pow.	0,50	;	103)	P.Z.2103.MW,U	pow.	0,22	;
53)	P.Z.2053.MN,U	pow.	0,31	;	104)	P.Z.2104.MN,U	pow.	0,09	;
54)	P.Z.2054.MN,U	pow.	0,37	;	105)	P.Z.2105.MW,U	pow.	0,47	;
55)	P.Z.2055.MN,U	pow.	0,89	;	106)	P.Z.2106.KD.L	pow.	0,67	;
56)	P.Z.2056.U	pow.	0,09	;	107)	P.Z.2107.KD.L	pow.	0,54	;
57)	P.Z.2057.MN,U	pow.	0,51	;	108)	P.Z.2108.KD.L	pow.	0,94	;
58)	P.Z.2058.MW,U	pow.	0,23	;	109)	P.Z.2109.KD.L	pow.	0,70	;
59)	P.Z.2059.MN,U	pow.	0,17	;	110)	P.Z.2110.KD.L	pow.	1,65	;
60)	P.Z.2060.US/KP,U	pow.	1,54	;	111)	P.Z.2111.KD.D	pow.	0,15	;
61)	P.Z.2061.KS/ZP	pow.	0,15	;	112)	P.Z.2112.KD.D	pow.	0,31	;
62)	P.Z.2062.ZP,KS	pow.	0,25	;	113)	P.Z.2113.KD.D	pow.	0,17	;
63)	P.Z.2063.MN,U	pow.	1,25	;	114)	P.Z.2114.KD.D	pow.	0,15	;
64)	P.Z.2064.MN,U/KP	pow.	1,41	;	115)	P.Z.2115.KD.D	pow.	0,44	;
65)	P.Z.2065.MN,U	pow.	0,41	;	116)	P.Z.2116.KD.D	pow.	0,22	;
66)	P.Z.2066.U	pow.	0,04	;	117)	P.Z.2117.KD.D	pow.	0,07	;
67)	P.Z.2067.MN,U	pow.	1,21	;	118)	P.Z.2118.KD.D	pow.	0,06	;
68)	P.Z.2068.U,M	pow.	0,15	;	119)	P.Z.2119.KD.D	pow.	0,13	;
69)	P.Z.2069.ZP	pow.	0,26	;	120)	P.Z.2120.KD.D	pow.	0,67	;
70)	P.Z.2070.ZD	pow.	3,24	;	121)	P.Z.2121.KD.D	pow.	0,09	;
71)	P.Z.2071.MN,U	pow.	0,47	;	122)	P.Z.2122.KD.D	pow.	0,16	;
72)	P.Z.2072.U	pow.	0,03	;	123)	P.Z.2123.KD.D	pow.	0,06	;
73)	P.Z.2073.MW,U	pow.	0,85	;	124)	P.Z.2124.KD.D	pow.	0,57	;
74)	P.Z.2074.MN,U	pow.	0,86	;	125)	P.Z.2125.KD.D	pow.	0,0,09	;
75)	P.Z.2075.MN,U	pow.	0,58	;	126)	P.Z.2126.KD.D	pow.	0,15	;
76)	P.Z.2076.MW,U	pow.	0,76	;	127)	P.Z.2127.KD.D	pow.	0,04	;
77)	P.Z.2077.MW,U	pow.	0,06	;	128)	P.Z.2128.KD.D	pow.	0,07	;
78)	P.Z.2078.MW,U	pow.	0,22	;	129)	P.Z.2129.KD.D	pow.	0,57	;
79)	P.Z.2079.MN,U	pow.	0,23	;	130)	P.Z.2130.KD.D	pow.	0,21	;
80)	P.Z.2080.MN,U	pow.	0,24	;	131)	P.Z.2131.KD.D	pow.	0,10	;
81)	P.Z.2081.MN,U	pow.	0,18	;	132)	P.Z.2132.KD.D	pow.	0,60	;
82)	P.Z.2082.MW,U	pow.	0,12	;	133)	P.Z.2133.KD.D	pow.	0,29	;
83)	P.Z.2083.MN,U	pow.	0,05	;	134)	P.Z.2134.KD.D	pow.	0,21	;
84)	P.Z.2084.MN,U	pow.	0,14	;	135)	P.Z.2135.KD.D	pow.	0,49	;
85)	P.Z.2085.MW,U	pow.	0,79	;	136)	P.Z.2136.KD.D	pow.	0,07	;
86)	P.Z.2086.MN,U	pow.	0,14	;	137)	P.Z.2137.KD.D	pow.	0,12	;
87)	P.Z.2087.MW,U	pow.	0,04	;	138)	P.Z.2138.KD.D	pow.	0,30	;
88)	P.Z.2088.MN,U	pow.	0,17	;	139)	P.Z.2139.KD.D	pow.	0,10	;
89)	P.Z.2089.MN,U	pow.	0,39	;	140)	P.Z.2140.KD.D	pow.	0,08	;
90)	P.Z.2090.MN,U	pow.	0,17	;	141)	P.Z.2141.KD.D	pow.	0,41	;
91)	P.Z.2091.MW,U	pow.	0,04	;	142)	P.Z.2142.KD.D	pow.	0,12	;
92)	P.Z.2092.MW,U	pow.	0,57	;	143)	P.Z.2143.KD.D	pow.	0,11	;
93)	P.Z.2093.MW,U	pow.	0,22	;	144)	P.Z.2144.KD.D	pow.	0,16	;
94)	P.Z.2094.MN,U	pow.	0,25	;	145)	P.Z.2145.KD.D	pow.	0,24	;
95)	P.Z.2095.MW,U	pow.	0,09	;	146)	P.Z.2146.KD.D	pow.	0,11	;
96)	P.Z.2096.MW,U	pow.	0,50	;	147)	P.Z.2147.KD.D	pow.	0,04	;
97)	P.Z.2097.MW,U	pow.	1,15	;	148)	P.Z.2148.KD.D	pow.	0,28	;

149) P.Z.2149.KD.D	pow. 0,05	;	178) P.Z.2178.MW,U	pow. 0,10	;
150) P.Z.2150.KD.D	pow. 0,05	;	179) P.Z.2179.KP	pow. 0,02	;
151) P.Z.2151.KDW	pow. 0,02	;	180) P.Z.2180.KP	pow. 0,04	;
152) P.Z.2152.KDW	pow. 0,04	;	181) P.Z.2181.KP	pow. 0,04	;
153) P.Z.2153.KDW	pow. 0,05	;	182) P.Z.2182.KP	pow. 0,03	;
154) P.Z.2154.KDW	pow. 0,02	;	183) P.Z.2183.KP	pow. 0,03	;
155) P.Z.2155.KDW	pow. 0,02	;	184) P.Z.2184.KP	pow. 0,01	;
156) P.Z.2156.KDW	pow. 0,03	;	185) P.Z.2185.KD.L	pow. 0,01	;
157) P.Z.2157.KDW	pow. 0,04	;	186) P.Z.2186.KP	pow. 0,05	;
158) P.Z.2158.KDW	pow. 0,03	;	187) P.Z.2187.MW,U	pow. 0,23	;
159) P.Z.2159.KDW	pow. 0,02	;	188) P.Z.2188.MN,U	pow. 0,65	;
160) P.Z.2160.KDW	pow. 0,03	;	189) P.Z.2189.ZP	pow. 0,55	;
161) P.Z.2161.KDW	pow. 0,05	;	190) P.Z.2190.KPJ	pow. 0,02	;
162) P.Z.2162.KDW	pow. 0,02	;	191) P.Z.2191.U/E	pow. 0,05	;
163) P.Z.2163.KDW	pow. 0,02	;	192) P.Z.2192.KPS/E	pow. 0,15	;
164) P.Z.2164.KP	pow. 0,03	;	193) P.Z.2193.KP	pow. 0,01	;
165) P.Z.2165.KDW	pow. 0,15	;	194) P.Z.2194.E	pow. 0,03	;
166) P.Z.2166.KDW	pow. 0,04	;	195) P.Z.2195.E	pow. 0,02	;
167) P.Z.2167.KDW	pow. 0,04	;	196) P.Z.2196.E	pow. 0,01	;
168) P.Z.2168.KDW	pow. 0,06	;	197) P.Z.2197.E	pow. 0,01	;
169) P.Z.2169.KDW	pow. 0,03	;	198) P.Z.2198.E	pow. 0,01	;
170) P.Z.2170.KDW	pow. 0,09	;	199) P.Z.2199.E	pow. 0,02	;
171) P.Z.2171.KDW	pow. 0,02	;	200) P.Z.2200.E	pow. 0,02	;
172) P.Z.2172.KDW	pow. 0,03	;	201) P.Z.2201.U	pow. 0,06	;
173) P.Z.2173.KDW	pow. 0,03	;	202) P.Z.2202.KPR	pow. 0,02	;
174) P.Z.2174.KDW	pow. 0,02	;	203) P.Z.2203.KR	pow. 0,07	;
175) P.Z.2175.KDW	pow. 0,17	;	204) P.Z.2204.KR	pow. 0,06	;
176) P.Z.2176.KPJ	pow. 0,10	;	205) P.Z.2205.MW/U	pow. 0,67	;
177) P.Z.2177.KP	pow. 0,01	;	206) P.Z.2206.KD.D	pow. 0,13	;

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług publicznych, z wyłączeniem usług uciążliwych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny zieleni, ogrodów działkowych, tereny sportu i rekreacji, inwestycje infrastruktury technicznej miasta, tereny komunikacji drogowej.

§ 3.1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Park Brodowski” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24.11.2008 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 stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

§ 4.1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów

elementarnych: P.Z.2002.MW,U/E, P.Z.2018.U,M, P.Z.2019.ZP/WS/E, P.Z.2033.US,U, P.Z.2036.ZP/WS, P.Z.2042.KG/ZP, P.Z.2062.ZP,KS, P.Z.2064.MN,U/KP, P.Z.2101.MN,U, P.Z.2120.KD.D występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ;
- 2) Z - litera oznaczająca osiedle Żelechowa;
- 3) 2 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001,002,... - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - b) MN,U/KP teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, ciąg pieszy;
 - c) MW,U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - d) MW,U/E teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, stacja transformatorowa;
 - e) MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
 - f) MW/U/E teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, stacja transformatorowa;
 - g) U teren usług;
 - h) U/E teren zabudowy usługowej, stacja transformatorowa;
 - i) UK/KP teren zabudowy usługowej kultu religijnego, ciąg pieszy;
 - j) U,M teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych;
 - k) US,U teren usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług towarzyszących;
 - l) US/KP,U teren usług sportu i rekreacji z ciągiem pieszym oraz dopuszczeniem usług towarzyszących;
 - m) ZP teren zieleni urządzonej;
 - n) ZP/WS teren zieleni urządzonej, ciek wodny;
 - o) ZP/WS/E teren zieleni urządzonej, ciek wodny, stacja transformatorowa;
 - p) ZP,KS teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu;
 - r) ZD teren ogrodów działkowych;
 - s) KG/ZP teren zespołu garażowego z bogatym programem zieleni;
 - t) KS/ZP teren parkingu dla samochodów z bogatym programem zieleni;
 - u) KD.L teren drogi publicznej - ulica lokalna;
 - w) KD.D teren drogi publicznej - ulica dojazdowa;
 - v) KD.W teren drogi wewnętrznej;
 - y) KP teren ciągu pieszego;
 - z) KPJ teren ciągu pieszo-jezdnego;
 - aa) KPR teren ciągu pieszo-rowerowego;
 - bb) KR teren ścieżki rowerowej;
 - cc) KPS/E teren przepompowni ścieków sanitarnych, stacja transformatorowa;
 - dd) E teren stacji transformatorowej.

3. Tereny wydzielen wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym - 1, 2,...;
- 2) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - b) MW,U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
 - c) U teren zabudowy usługowej;

- d) US,U teren usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług towarzyszących;
- e) ZP teren zieleni urządzonej;
- f) ZP,KS teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu;
- g) KS teren parkingu;
- h) KP teren ciągu pieszego;
- i) KPR teren ciągu pieszo-rowerowego;
- j) E teren stacji transformatorowej.

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

5. 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 inżynieryjnej

6. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe łącznie.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe 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 co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** - układ bryłowy obiektu, w tym dachu i zwieńczenia wraz z urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem i towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny; układ eksponowanych elewacji z rozmieszczeniem, wielkością, podziałami i proporcjami otworów, stolarką, i elementami programu architektoniczno - estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.);
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 7) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);

- 8) **makroniwelacja** - zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m;
- 9) **mała retencja wodna** - zatrzymanie, przy zastosowaniu rozmaitych zabiegów, jak największej ilości wody w jej powierzchniowym i przypowierzchniowym obiegu. Różne zabiegi - techniczne (małe zbiorniki wodne, zastawki itp.) jak również nietechniczne (zadrzewienia, roślinne pasy ochronne, ochrona oczek wodnych, stawów, mokradeł itp.) - prowadzą do spowolnienia lub powstrzymania wody przy jednoczesnym odtwarzaniu naturalnego krajobrazu.
- 10) **mieszkanie funkcyjne** - mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością dla: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru, na działce wspólnej z prowadzoną działalnością;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej** - widok na zespół obiektów budowlanych, zieleń i inne obiekty naturalne (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonywane pod warunkiem dostosowania do istniejących walorów estetycznych. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi;
- 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 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, agencje pocztowe, kawiarenki internetowe, itp., oraz związane z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
- 16) **powierzchnia zabudowy** - 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;

- 17) **przestrzeń publiczna** - teren objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym oraz teren prywatny eksponowany z terenu o dostępie ogólnym i dostępie publicznym;
- 18) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 19) **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;
- 20) **strefa ruchu uspokojonego** - obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodny warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 21) **studnie awaryjne** - studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 22) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami poza miejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 23) **teren pod budownictwo ochronne** - teren realizacji podziemnego budownictwa ochronnego w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;
- 24) **wartościowy drzewostan** - chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
 - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,
 - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew - powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwia, modrzew, choina, brzoza - powyżej 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 25) **wskaźnik intensywności zabudowy** - iloraz: sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków (liczonych w zewnętrznym obrysie murów, z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej lub innej jednostki określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 26) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 27) **zorganizowana zieleń publiczna** - zieleń urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworzącą 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 oznaczonych symbolami MN,U, MW,U, MW/U, MW,U/E dopuszcza się wyłącznie usługi w zakresie:
 - a) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej i stolarni,
 - b) gastronomia, finanse, kultura, oświata, opieka nad dziećmi, opieka zdrowotna,
 - c) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) targowisk,
 - c) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - d) naziemnych, wolno stojących elementów stacji telefonii, masztów antenowych i radiowych,
 - e) stacji telefonii i zespołów antenowych na dachach budynków, z wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) ustala się lokalizację szaleatów publicznych w terenie P.Z.2060.US/KP,U.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się - z zastrzeżeniem ust.2 pkt 3:
 - a) zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki budowlanej lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne lub inżynieryjne urządzenia sieciowe,
 - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych;
- 3) dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni terenu biologicznie czynnego na zabudowanej działce, której powierzchnia terenu biologicznie czynnego jest mniejsza od określonej w ustaleniach szczegółowych planu:
 - a) w przypadku zmiany zagospodarowania działki związanej z poprawą funkcjonowania budynku lub działki,
 - b) o maksymalnie 5% powierzchni działki;
- 4) zakazuje się zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania oczek wodnych i naturalnych dolin cieków;
- 5) dopuszcza się regulację brzegów cieków w ramach naturalnego koryta oraz, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, niezbędną kanalizację cieków związaną z realizacją projektowanych dróg, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz parkingów;
- 6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie,
 - b) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynieryjnych,
 - d) wycinki drzew służącej wyeksponowaniu zabytków,
 - e) wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 7) na terenach naziemnych parkingów, zespołów garażowych oraz w sąsiedztwie tras komunikacyjnych nakazuje się wykonanie nasadzeń drzew i krzewów z gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 8) przy realizacji nasadzeń drzew uzupełniających istniejące szpalery nakazuje się zastosowanie rodzimych gatunków takich jak: dąb, grab, buk, klon, kasztanowiec, jesion, lipa;

- 9) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 10) realizację lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej przeznaczonej dla zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie na obszarach, gdzie przepisy szczególne umożliwiają sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 11) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (ekrany akustyczne, zieleń urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia) obniżających uciążliwość tras komunikacyjnych do poziomu dopuszczonego w przepisach;
- 12) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 13) tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie zabudowy i dotychczasowego użytkowania terenu, niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu:
 - a) oraz remonty kapitalne i przebudowę tych budynków bez prawa powiększania kubatury budynków i ilości mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych,
 - b) z wyjątkiem obiektów wskazanych do likwidacji w ustaleniach szczegółowych,
 - c) do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem;
- 2) ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania;
- 3) ustala się strefę K ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego określoną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje ochrona krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym i podtrzymanie istniejącej kompozycji krajobrazowej;
- 4) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu, dla których obowiązują:
 - a) nakaz, w przypadku wyburzenia, odtworzenia obiektu w pierwotnej lokalizacji,
 - b) nakaz, w przypadku konieczności rozbiórki, wykonania inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków,
 - c) nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki całej elewacji eksponowanej od strony drogi publicznej,
 - d) nakaz zastosowania jednakowego koloru stolarki okiennej w całym budynku,
 - e) w przypadku dopuszczenia możliwości zewnętrznego ocieplania budynku, zasada całościowego ocieplenia obiektu, jednakową grubością stosowanego materiału dla poszczególnych elewacji;
- 5) przy rozbudowie zabytków należy czytelnie wyróżnić gabaryty i formę historycznej części zabudowy;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: maksymalnie do 0,8 m,
 - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, przedsionków, daszków nad wejściami: maksymalnie do 1,5 m,
 - c) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach): maksymalnie do 0,8 m,
 - d) innych obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych;

- 7) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i odbudowę zewnętrznych schodów budynków, znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, z jednoczesnym zakazem wydłużania ich biegów;
- 8) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 9) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:
 - a) zakazuje się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, rozbudowy zwiększającej powierzchnię użytkową istniejących wolno stojących obiektów usługowych,
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa lokali handlowych: 50 m²;
- 10) nakazuje się realizację odrębnych wejść do lokali usługowych wbudowanych w nowo realizowane budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 11) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe warunkuje się:
 - a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - b) brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - c) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 12) maksymalna wysokość budynków garażowych, gospodarczych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków technicznych przeznaczonych dla inżynierskich urządzeń sieciowych: jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 13) w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej ustala się jednakowy kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla wszystkich segmentów;
- 14) na terenach zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, w obszarze wyznaczonym przez linie zabudowy, dopuszcza się lokalizację budynków na granicach działek;
- 15) ogrodzenia od strony dróg publicznych, wyznaczonych ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, realizuje się wyłącznie ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,60 m, z wyjątkiem:
 - a) dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe;
- 16) obiekty gospodarcze np. śmietniki i urządzenia techniczne lokalizowane od strony wglądu z przestrzeni publicznej wbudowuje się w budynki, wkomponowuje w ogrodzenia lub osłania pnączami bądź żywopłotami;
- 17) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony dróg publicznych; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystającej poza lica budynków;
- 18) dopuszcza się lokalizację reklam za wyjątkiem:
 - a) reklam wolno stojących i wbudowanych w strefach ochrony konserwatorskiej B i K,
 - b) reklam wbudowanych na zabytkach,
 - c) reklam wolno stojących przesłaniających zabytki oraz widok na teren P.Z.2019.ZP/WS/E,
 - d) reklam wolno stojących w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic,
 - e) w miejscach, w których reklamy wolno stojące i wbudowane, emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe,
 - f) reklam wolno stojących na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- g) reklam na zamknięciach kompozycyjnych ustalonych planem oraz w promieniu 15 m od zamknięć kompozycyjnych,
 - h) reklam zakazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 19) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wbudowanych na elewacjach z cegły i z kamienia naturalnego, a także na innych elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego, np.: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płycizny i kompozycje sztukatorskie, połączenia dachowe itp.;
 - 20) lokalizację reklam w pasie drogowym dopuszcza się wyłącznie poza:
 - a) pasem rozdzielającym jezdnie,
 - b) pasami zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew;
 - 21) w granicach działki budowlanej nowych obiektów użyteczności publicznej realizuje się, odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu, rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
 - 22) określoną w planie wysokość zabudowy mierzy się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych), do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem urządzeń technicznych takich jak: maszynownie dźwigów, stacje telefonii, wyjścia na dach w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych);
 - 23) w terenach przeznaczonych pod drogi zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących, tymczasowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 25 m²;
 - 24) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się przedłużania lokalizacji i sytuowania nowych, tymczasowych obiektów usługowych;
 - 25) na terenach, na których nie ustalono zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego, lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
 - a) dostosowania zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania (rodzaj materiałów elewacyjnych) obiektów tymczasowych, do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowania 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;
 - 26) ustalenia ogólne i szczegółowe, dotyczące kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, obowiązują także w przypadku lokalizowania zabudowy tymczasowej lub nowego zagospodarowania tymczasowego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 27) zakazuje się przedłużania lokalizacji istniejących i sytuowania nowych garaży blaszanych w odległości mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających drogi publiczne;
 - 28) ograniczenia w zagospodarowaniu tymczasowym nie dotyczą zapleczy budowlanych;
 - 29) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei;
 - 30) niezabudowana część działki zabudowy jednorodzinnej, wolna od drzew i sieci podziemnych stanowi rezerwę pod budownictwo ochronne;
 - 31) tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;

- 2) dopuszcza się odstępstwo o +5/-5 stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi;
- 3) 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;
- 4) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do dróg publicznych i wewnętrznych ustalonych w planie; w przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych ustalenie dotyczy frontu przy ulicy lub drodze wskazanej w ustaleniach szczegółowych albo w przypadku braku wskazania, co najmniej jednego frontu;
- 5) dopuszcza się łączenie działek położonych w obszarze jednego terenu elementarnego w celu zwiększenia ich powierzchni lub umożliwienia dokonania nowego podziału zgodnego z ustaleniami szczegółowymi planu, w tym podziałów po granicach terenów elementarnych lub wydzielen wewnątrznych;
- 6) powierzchnie działek określone w ustaleniach szczegółowych w terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nie dotyczą działek dla inżynierskich urządzeń sieciowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) oznaczone na rysunku planu granice terenów elementarnych wyznaczają granice podziałów parcelacyjnych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniać będą głównie ulice:
 - a) Obotrycka, przebiegająca poza obszarem planu wzdłuż jego wschodniej granicy. Zapewnia połączenie terenu objętego planem z ulicami układu podstawowego miasta,
 - b) ciąg ulic Bandurskiego i Rostocka , przebiegający poza obszarem planu wzdłuż jego zachodniej granicy. Zapewniający połączenie terenu objętego planem z ulicami układu podstawowego miasta,
 - c) Krucza przebiegająca poza obszarem planu wzdłuż jego północno - wschodniej granicy, zapewniająca obsługę komunikacyjną terenu objętego planem w osi wschód - zachód,
 - d) projektowany odcinek ulicy (zbiorczej) Wkrzańskiej przebiegający poza obszarem planu, wzdłuż północno - zachodniej granicy;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 5-6;
- 4) lokalizację, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia lub terenie wskazanym w ustaleniach planu, odpowiedniej ilości miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 5-6;
- 5) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc parkingowych
	2	3	4

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc parkingowych
	2	3	4
1.	budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nie większych niż 200 m ²	1 mieszkanie	1
2.	budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200 m ²	1 mieszkanie	2
3.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
4.	mieszkania funkcyjne związane z usługami	1 mieszkanie	1
5.	hotele, pensjonaty, schroniska	10 łóżek	3
6.	domy dziennego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1
7.	obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej do 400 m ²	100 m ² pow. sprzedaż.	3
8.	obiekty ekspozycyjno – handlowe	100 m ² pow. użytkowej	2
9.	restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	3
10.	biura, urzędy, banki	500 m ² pow. użytk.	15
11.	przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	1
12.	kościół, kaplice	100 miejsc siedzących	10
13.	kina, teatry	100 miejsc siedzących	25
14.	obiekty muzealne i wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	25
15.	obiekty oświaty	10 uczniów	1
16.	obiekty kultury, biblioteki	20 użytkowników korzystających jednocześnie	1
17.	przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	12 dzieci	1
18.	hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych	5
19.	rzemiosło produkcyjne	10 zatrudnionych	3
20.	warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze	3
21.	stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	1 obiekt	5
22.	myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
23.	stadiony	100 miejsc	25 i 0.3 m.p. dla autokarów
24.	hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m ² pow. hali/terenu	1
25.	baseny pływackie, inne małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających jednocześnie	1
26.	korty tenisowe	100 miejsc	25
27.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc parkingowych
	2	3	4
28.	ogrody działkowe	3 ogrody	1
29.	inne obiekty rekreacyjno - sportowe	5 użytkowników	1
30.	inne usługi	100 m ² pow. użyt.	2

6) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik obliczeń liczby miejsc postojowych zaokrągla się pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;

7) wymogi określone w pkt 3 i 4 nie obowiązują w przypadku ekspozycji sezonowych towarów, ruchomych punktów sprzedaży oraz ogródków sezonowych przy lokalach gastronomicznych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic, dróg osiedlowych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych, ciągów pieszo-jezdných, ścieżek rowerowych wyznaczają pasy techniczne sieci inżynierskich, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone planem przeznaczenie terenu;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 90-160 mm zasilanych z istniejących magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych o średnicy 200-800 mm w ulicach: Wkrzańska, Bandurskiego, Krucza, Obotrycka;
- 4) 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 wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną o średnicy 0,2-0,3 m z części północnej i zachodniej terenu opracowania do istniejących kolektorów ogólnospławnych i rozdzielczych o średnicy 0,3-0,8 m w ulicach: Kruczej, Słowiczej, Kormoranów, Bandurskiego, Wilczej. Ścieki sanitarne ze wschodniej części terenu opracowania odprowadzane będą poprzez system grawitacyjno-tłoczny i pompownię ścieków do istniejącego kolektora ogólnospławnego o średnicy 0,5 m w ul. Oliwkowej;
- 6) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową i ogólnospławną o średnicy 0,3-0,5 m do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych i ogólnospławnych o średnicy 0,5-1,20 m w ulicach: Krucza, Bandurskiego, Mewia, Słowicza, Obotrycka, Wilcza i Axentowicza oraz do istniejącego Brodowskiego Potoku. Projektowany kolektor deszczowy w ul. Axentowicza wyposażony w podczyszczanie wód opadowych przed zrzutem do projektowanego zbiornika retencyjnego i ciekłu Brodowski Potok;
- 7) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 32-225 mm w ulicach: Bandurskiego, Obotrycka, Krucza oraz z sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 25-125 mm poza obszarem planu;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej i projektowanej sieci cieplnej zasilanej poprzez sieci i magistrale o średnicy 2x150-2x250 mm w ulicach: Bandurskiego, Kormoranów, Krucza oraz poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub

- odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 10) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
 - 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
 - 12) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
 - 13) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych linii rozdzielczych;
 - 14) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych;
 - 15) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
 - 16) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;
 - 17) dopuszcza się lokalizacje inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
 - 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: gazowa 25 mm, wodociągowa 80 mm, kanalizacja ściekowa 0,2 m, kanalizacja deszczowa 0,3 m;
 - 19) dla istniejącej infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę przekrojów oraz zmianę przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych