

## UCHWAŁA Nr XLII/1051/09

### Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r.

#### w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Nad Rudzianką" 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; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 123 poz. 803, 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 XLII/893/01 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lipca 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Nad Rudzianką” w Szczecinie oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta z dn. 24.11.2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Nad Rudzianką” w Szczecinie w centralnym obszarze osiedla Bukowe-Kłęskowo w dzielnicy Prawobrzeże.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 106,65 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od strony północnej – ul. Dąbska;
- 2) od strony północno – wschodniej i wschodniej – trasa projektowanego przebiegu szybkiego tramwaju;
- 3) od strony południowej – autostrada A6;
- 4) od strony zachodniej – ul. Chłopska.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1) D.B.3001.US,ZP	-pow. 1,341 ha;	28) D.B.3028.MW,U	-pow. 1,782 ha;
2) D.B.3002.E	-pow. 0,009 ha;	29) D.B.3029.MW,U	-pow. 1,705 ha;
3) D.B.3003.ZP,WS	-pow. 0,113 ha;	30) D.B.3030.MW,U	-pow. 0,164 ha;
4) D.B.3004.MN,U	-pow. 0,187 ha;	31) D.B.3031.MN,U	-pow. 1,541 ha;
5) D.B.3005.ZP,WS	-pow. 1,550 ha;	32) D.B.3032.ZP,WS	-pow. 0,579 ha;
6) D.B.3006.KG,U	-pow. 0,261 ha;	33) D.B.3033.UO	-pow. 2,611 ha;
7) D.B.3007.MW,U	-pow. 0,875 ha;	34) D.B.3034.MN,U	-pow. 0,361 ha;
8) D.B.3008.UO	-pow. 1,210 ha;	35) D.B.3035.MW,U	-pow. 2,893 ha;
9) D.B.3009.U	-pow. 0,839 ha;	36) D.B.3036.MN,U	-pow. 2,439 ha;
10) D.B.3010.UD	-pow. 0,527 ha;	37) D.B.3037.KP	-pow. 0,083 ha;
11) D.B.3011.US	-pow. 1,784 ha;	38) D.B.3038.KG,KS	-pow. 0,451 ha;
12) D.B.3012.MW,U	-pow. 1,873 ha;	39) D.B.3039.MN,U	-pow. 1,735 ha;
13) D.B.3013.MW,U	-pow. 2,023 ha;	40) D.B.3040.MW,U	-pow. 1,976 ha;
14) D.B.3014.MN,U	-pow. 0,533 ha;	41) D.B.3041.KG,U	-pow. 1,038 ha;
15) D.B.3015.MW,U	-pow. 1,829 ha;	42) D.B.3042.KD.D	-pow. 0,184 ha;
16) D.B.3016.MN,U	-pow. 0,134 ha;	43) D.B.3043.MW,U	-pow. 0,453 ha;
17) D.B.3017.MW,U	-pow. 0,341 ha;	44) D.B.3044.WS,Z	-pow. 4,998 ha;
18) D.B.3018.KS,E	-pow. 0,288 ha;	45) D.B.3045.MW,U	-pow. 4,853 ha;
19) D.B.3019.ZP,WS	-pow. 1,413 ha;	46) D.B.3046.KG	-pow. 1,032 ha;
20) D.B.3020.MW,U	-pow. 1,495 ha;	47) D.B.3047.ZP,WS	-pow. 5,868 ha;
21) D.B.3021.MW,U	-pow. 1,290 ha;	48) D.B.3048.MW,U	-pow. 3,016 ha;
22) D.B.3022.KG,KS	-pow. 0,375 ha;	49) D.B.3049.U	-pow. 0,300 ha;
23) D.B.3023.MW,U	-pow. 4,171 ha;	50) D.B.3050.KG,U	-pow. 0,605 ha;
24) D.B.3024.UK	-pow. 0,592 ha;	51) D.B.3051.MW,U	-pow. 0,506 ha;
25) D.B.3025.KS	-pow. 0,286 ha;	52) D.B.3052.WS,Z	-pow. 0,418 ha;
26) D.B.3026.MW,U	-pow. 4,154 ha;	53) D.B.3053.U	-pow. 0,569 ha;
27) D.B.3027.U	-pow. 0,435 ha;	54) D.B.3054.KG,U	-pow. 1,079 ha;

55)	D.B.3055.MW,U	-pow.	1,285	ha;	78)	D.B.3078.KD.D	-pow.	0,280	ha;
56)	D.B.3056.KPS	-pow.	0,008	ha;	79)	D.B.3079.KD.D	-pow.	0,652	ha;
57)	D.B.3057.UZ	-pow.	1,462	ha;	80)	D.B.3080.KD.D	-pow.	0,277	ha;
58)	D.B.3058.KSP	-pow.	0,493	ha;	81)	D.B.3081.KD.D	-pow.	0,472	ha;
59)	D.B.3059.E	-pow.	0,018	ha;	82)	D.B.3082.KD.D	-pow.	0,141	ha;
60)	D.B.3060.E	-pow.	0,011	ha;	83)	D.B.3083.KD.D	-pow.	0,440	ha;
61)	D.B.3061.E	-pow.	0,007	ha;	84)	D.B.3084.KD.D	-pow.	0,496	ha;
62)	D.B.3062.E	-pow.	0,007	ha;	85)	D.B.3085.KD.D	-pow.	0,590	ha;
63)	D.B.3063.E	-pow.	0,020	ha;	86)	D.B.3086.KDW	-pow.	0,036	ha;
64)	D.B.3064.E	-pow.	0,011	ha;	87)	D.B.3087.KS	-pow.	0,076	ha;
65)	D.B.3065.KD.Z	-pow.	2,437	ha;	88)	D.B.3088.E	-pow.	0,020	ha;
66)	D.B.3066.KD.Z	-pow.	4,642	ha;	89)	D.B.3089.KP	-pow.	0,038	ha;
67)	D.B.3067.KD.Z	-pow.	4,451	ha;	90)	D.B.3090.KPR	-pow.	0,014	ha;
68)	D.B.3068.KD.L	-pow.	0,889	ha;	91)	D.B.3091.KP	-pow.	0,071	ha;
69)	D.B.3069.KD.L	-pow.	1,054	ha;	92)	D.B.3092.KDW	-pow.	0,181	ha;
70)	D.B.3070.KD.L	-pow.	0,483	ha;	93)	D.B.3093.KG	-pow.	0,729	ha;
71)	D.B.3071.KD.L	-pow.	1,011	ha;	94)	D.B.3094.KP	-pow.	0,023	ha;
72)	D.B.3072.KD.L	-pow.	1,407	ha;	95)	D.B.3095.ZP	-pow.	6,184	ha;
73)	D.B.3073.KD.L	-pow.	0,654	ha;	96)	D.B.3096.E	-pow.	0,002	ha;
74)	D.B.3074.KD.D	-pow.	0,296	ha;	97)	D.B.3097.U	-pow.	0,107	ha;
75)	D.B.3075.KD.D	-pow.	0,443	ha;	98)	D.B.3098.E	-pow.	0,004	ha;
76)	D.B.3076.KD.D	-pow.	0,794	ha;	99)	D.B.3099.E	-pow.	0,004	ha;
77)	D.B.3077.KD.D	-pow.	0,451	ha;	100)	D.B.3100.KD.D	-pow.	0,315	ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich osiedlowych, takich jak m.in.: mieszkalnictwo wraz z usługami, sport i rekreacja, działalność usługowa z wyłączeniem usług uciążliwych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tereny parkingów i zespołów garażowych, tereny ciągów pieszych i ciągów pieszo – rowerowych, tereny zieleni urządzonej oraz tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Nad Rudzianką” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

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

3. Rozstrzygnięcie 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. Rozstrzygnięcie 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 podstawową jednostkę strukturalną, dla której ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) D – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy (dzielnica Prawobrzeże);
- 2) B – litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Bukowe – Klęskowo;
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu – 3;
- 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) UO – tereny zabudowy usługowej oświaty,
  - e) UK – teren zabudowy usługowej kultury religijnej,
  - f) UD – teren przedszkola,
  - g) UZ – teren zabudowy usługowej zdrowia i opieki społecznej,
  - h) US – teren sportu i rekreacji,
  - i) US,ZP – teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej,
  - j) ZP – teren zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym,
  - k) ZP,WS – tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
  - l) WS,Z – tereny wód powierzchniowych śródlądowych i zieleni naturalnej,
  - m)KG – tereny zespołów garażowych,
  - n) KG,U – tereny zespołów garażowych z dopuszczeniem usług,
  - o) KG,KS – tereny zespołów garażowych i parkingów,
  - p) KS – tereny parkingów,
  - q) KS,E – teren parkingu i stacji transformatorowej,
  - r) E – tereny stacji transformatorowych,
  - s) KPS – teren przepompowni ścieków sanitarnych,
  - t) KSP – teren stacji paliw,
  - u) KD.Z – tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze,
  - v) KD.L – tereny dróg publicznych – ulice lokalne,
  - w) KD.D – tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,
  - x) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - y) KPR – teren ciągu pieszo – rowerowego,
  - z) KP – tereny ciągów pieszych.

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

4. Ustalenia sformułowane 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) **dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu mierzoną od poziomu terenu;
- 5) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 6) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 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) **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, 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) **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.); kompozycja zespołu zabudowy – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 10) **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;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt o walorach zabytkowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
- 13) **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;
- 14) **obiekt techniczny** – część obiektu budowlanego stanowiąca instalację lub urządzenie techniczne związane z budynkiem albo budowlą (częścią budowli);
- 15) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 16) **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 w zakresie kultury i rozrywki, usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, ambulatoria, 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.;

- 17) **obszary pod budownictwo ochronne** - rezerwowane obszary pod budowę 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.;
- 18) **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 okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 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 0,5 m<sup>2</sup>;
- 20) **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;
- 21) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar wymagający stosowania różnych form ograniczenia ruchu pojazdów (np.: zakaz ruchu kołowego, wprowadzenie ruchu jednokierunkowego, ograniczenia prędkości, ograniczenia parkowania) oraz stwarzania priorytetów dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 22) **studnie awaryjne** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 23) **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;
- 24) **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, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna świerk,
  - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, jarzab, leszczyna, wiaz, żywotnik,
- d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem gatunków niepożądanych, innych gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych” Instytutu Ochrony Środowiska PAN oraz pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezwii, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczu, 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 akacyjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosa, 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 przyładkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński.
- 25) **zielen izolacyjna** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum 8,0 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 26) **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 sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych;
- 2) w terenach elementarnych: D.B.3053.U, D.B.3058.KSP, D.B.3049.U, D.B.3097.U dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) w terenach elementarnych: D.B.3009.U, D.B.3027.U dopuszcza się usługi handlu o wielkości powierzchni sprzedaży nie kwalifikującej obiektu handlowego jako wielkopowierzchniowego;
- 4) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 5) lokalizację stacji telefonii i zespołów antenowych dopuszcza się w terenach: D.B.3001.US,ZP, D.B.3006.KG,U, D.B.3009.U, D.B.3024.UK, D.B.3038.KG,KS, D.B.3049.U.

#### 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”:
  - a) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) na terenach zieleni publicznej należy pozostawić przynajmniej pojedyncze drzewa martwe i próchniejące rodzimych gatunków z wyjątkiem sytuacji zagrażającej stanowi zdrowotnemu drzewostanów oraz bezpieczeństwu ludzi i mienia,
  - c) obowiązuje uzupełnienie i wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ciągów pieszych, ścieżek rowerowych i ulic, zwłaszcza wzdłuż ul. Nowy Zjazd;
- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 4) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 5) zakazuje się kanalizacji cieków oraz zasypywania stawów i oczek wodnych; dopuszcza się działania polegające na regulacji brzegów w ramach naturalnego koryta oraz - o ile plan nie ustala zakazu - niezbędną kanalizację cieków związaną z realizacją ustalonych w planie dróg;
- 6) 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;
- 7) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej, poza terenami dróg publicznych 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;
- 8) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 9) tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem;
- 10) w zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 11) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, objętych ochroną gatunkową, na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 12) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, lokali mieszkalnych w budynkach usługowych oraz innych 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 wartości granicznych określonych w tych przepisach.

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

- 1) ustala się strefę B ochrony 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;
- 2) w granicach strefy B ochronie podlegają:
  - a) układ historycznych ciągów komunikacyjnych: przebieg ul. Chłopskiej,
  - b) komponowane kompleksy zieleni w przestrzeni publicznej i na pojedynczych działkach,
  - c) lokalizacja zabudowy historycznej;
- 3) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu, z jednoczesnym nakazem, w przypadku wyburzenia, odtworzenia obiektu w pierwotnej lokalizacji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu zabytkowego, objętego ochroną, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków;
- 5) oznakowania prowadzonej działalności gospodarczej w strefie B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej dopuszcza się wyłącznie w formie szyldów umieszczanych na elewacji frontowej, bezpośrednio przy wejściu do lokalu użytkowego lub na ogrodzeniu w przypadku gdy odległość elewacji frontowej od granicy działki przekracza 5 m;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) istniejące legalnie budynki wymienione w pkt 8 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;
- 10) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) na wysokości powyżej parteru, okapów i gzymsów – do 0,80 m,
  - b) elementów wystroju architektonicznego, takich jak: balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,30 m,
  - c) innych elementów programu architektonicznego (przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zadaszeń nad wejściami oraz elementów strefy wejściowej wspartych na słupach) - do 0,80 m,
  - d) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych - do 0,20 m;
- 11) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania niekubaturowych inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 12) na terenach MN,U zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 13) na terenach MN,U dopuszcza się lokalizację reklam wyłącznie na ogrodzeniach lub lokalizowanych na elewacjach budynków;
- 14) na terenach MN,U ustala się (dla nowej zabudowy) odległość od poziomu terenu do poziomego okapu dachu maksymalnie do 6 metrów;



- 15) w budynku mieszkalnym jednorodzinym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 16) dopuszcza się lokalizację reklam za wyjątkiem:
- lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających obiekty zabytkowe,
  - lokalizacji reklam wbudowanych na obiektach zabytkowych,
  - lokalizacji reklam mogących zakłócać warunki mieszkaniowe poprzez emisję pulsującego światła,
  - lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających tereny zieleni urządzonej, określone w ustaleniach szczegółowych symbolem ZP,
  - lokalizacji reklam na terenach zieleni urządzonej, określonej w ustaleniach szczegółowych symbolem ZP,
  - lokalizacji reklam wolno stojących w liniach rozgraniczających ulic: w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew oraz w pasach rozdzielających jezdnie,
  - lokalizacji reklam wolno stojących na terenach MN,U,
  - lokalizacji reklam w terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- powyższe ograniczenia nie dotyczą tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 17) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach;
- 18) 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:
- dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
  - nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 19) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lica budynków;
- 20) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne wbudowuje się w budynki lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
- 21) garaże blaszane przeznacza się do likwidacji;
- 22) zakazuje się lokalizacji targowisk;
- 23) dopuszcza się realizację wybiegów dla psów wyłącznie w terenach elementarnych MW,U;
- 24) 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;
- 25) 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 szyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny;
- 26) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 27) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych oraz skanalizowanych cieków: 5,0 m;

- 28) 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;
- 29) 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;
- 30) ograniczenie zagospodarowania tymczasowego nie dotyczy zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji na innych działkach budowlanych;
- 31) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych wzdłuż dróg publicznych;
- 32) nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, między innymi w zakresie dopuszczalnej całkowitej wysokości obiektów budowlanych oraz dopuszczalnej wysokości obiektów naturalnych (drzew); powyższe ograniczenia obejmują również wszystkie urządzenia i obiekty lokalizowane na dachach budynków.

#### **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  $\pm 5^\circ$  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) 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) określone na rysunku planu granice terenów elementarnych wyznaczają granice podziałów parcelacyjnych;
- 6) 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;
- 7) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, w przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych dotyczy:
  - a) frontu przy ulicach lub drogach wskazanych w ustaleniach szczegółowych albo
  - b) co najmniej jednego frontu, w przypadku braku wskazania w niniejszym planie;
- 8) określone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych i dla stacji bazowych telefonii komórkowej.

#### **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.B.3065.KD.Z (ciąg ulic: Dąbska, Niedźwiedzia, Zoologiczna) połączenie: z osiedlami Dzielnicy Prawobrzeże, z ul. Zwierzyniecką oraz poprzez ul. Łubinową – z ul. A.Struga;
- b) D.B.3067.KD.Z (ciąg ulic: Chłopska, Nad Rudzianką) – połączenie z osiedlami Dzielnicy Prawobrzeże oraz poprzez ul. Łubinową z ul. A.Struga;
- c) projektowana D.B.3067.KD.Z – połączenie z osiedlami Dzielnicy Prawobrzeże;
- 3) zakazuje się obsługi komunikacyjnej z terenu autostrady A6 położonej bezpośrednio za południową granicą planu;
- 4) ustala się następujące wskaźniki 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	2mp/1 mieszkanie
2.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1mp/1 mieszkanie
3.	obiekty zamieszkania zbiorowego typu hotel, internat	3mp/10 łóżek
4.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	1mp/15 łóżek
5.	sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000m <sup>2</sup>	1mp/40 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
6.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1mp/3 miejsca konsumpcyjne
7.	biura, urzędy, poczty, banki	1mp/30m <sup>2</sup> pow. użytkowej
8.	przychodnie i gabinety lekarskie, ambulatoria, kancelarie adwokackie, itp.	1mp/1 gabinet
9.	kościół, kaplice	1mp/10 miejsc siedzących
10.	domy parafialne, domy kultury, galerie, biblioteki, kluby	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej
11.	szkoły podstawowe i gimnazja	1mp/1 sala dydaktyczna
12.	przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	1mp/30 dzieci
13.	rzemiosło usługowe bez warsztatów pojazdów mechanicznych i myjni samochodowych	1mp/40 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
14.	warsztaty pojazdów mechanicznych bez myjni samochodowych	3mp/1 stanowisko naprawcze
15.	myjnie samochodowe	2mp/1 stanowisko do mycia
16.	hale sportowe	1mp/50m <sup>2</sup> powierzchni hali
17.	boiska	1mp/ 5 użytkowników
18.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	2 mp/1 kort
19.	inne obiekty rekreacyjno sportowe	1mp/5 użytkowników
20.	małe obiekty sportu i rekreacji np. kluby fitness, siłownie oraz ośrodki jeździeckie	1mp/10 korzystających
21.	stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	5mp/1obiekt
22.	usługi różne	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej

- 5) wymogi określone w pkt 4 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, dróg osiedlowych i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których prowadzone są sieci uzbrojenia terenu;
- 2) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w pkt 1 – wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego;
- 3) dopuszcza się rozbudowę przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone planem przeznaczenie terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej  $\varnothing$  100 – 250 mm zasilanej z magistrali wodociągowej  $\varnothing$  600 mm w ul. Dąbskiej oraz  $\varnothing$  250 mm w ul. Chłopskiej; część terenu powyżej rzędnej 38,0 m n.p.m. zasilana będzie w wodę z magistrali wodociągowej  $\varnothing$  250 mm w ul. Chłopskiej i przebudowanej magistrali wodociągowej  $\varnothing$  250 mm przebiegającej wzdłuż autostrady;
- 5) 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;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną  $\varnothing$  0,20 – 0,50 m do istniejących kolektorów sanitarnych w ulicach: Dąbskiej i Chłopskiej;
- 7) odprowadzanie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej  $\varnothing$  0,3 – 0,5 m z odprowadzeniem do istniejących kolektorów deszczowych w ulicach: Dąbskiej i Chłopskiej oraz do cieku Rudzianka i istniejących rowów melioracyjnych kanalizacją deszczową zaopatrzoną w separatory na odpływie;
- 8) dopuszcza się zastosowanie tymczasowych rozwiązań lokalnych i indywidualnych w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej z wyłączeniem budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 9) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia  $\varnothing$  32 – 200 mm zasilanej z istniejących gazociągów  $\varnothing$  63 - 350 mm ułożonych w ulicach: Chłopskiej, Dąbskiej, Gwarnej i Swojskiej oraz sieci gazowej średniego ciśnienia  $\varnothing$  200 mm w ulicy Chłopskiej doprowadzonej do stacji redukcyjno - pomiarowej II stopnia przy ulicy Chłopskiej (poza obszarem planu);
- 10) zaopatrzenie w ciepło z ciepłowni rejonowej „Dąbska” poprzez magistralę 2x600 mm wzdłuż ul. Dąbskiej i 2x400 mm w ulicach: Handlowej i Chłopskiej a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła zasilane gazem, olejem opałowym lub energią elektryczną;
- 11) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 12) dopuszcza się zastosowanie innych 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.
- 13) zasilanie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej 15 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

- 14) w terenach elementarnych stanowiących korytarze infrastruktury technicznej bądź w terenach przylegających do ulic lub korytarzy infrastruktury technicznej - gdzie nie obowiązuje zakaz zabudowy - dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 15) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych rozdzielczych linii kablowych;
- 16) ustala się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych, sposób gromadzenia odpadów wnień zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 17) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawianie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 18) nowe i modernizowane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne; ustalenie to nie dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: gazowa 25 mm, wodociągowa 80 mm, ciepła 2 x 80 mm, kanalizacja ściekowa 0,2 m, kanalizacja deszczowa 0,3 m;
- 20) dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów i przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe**