

UCHWAŁA Nr XLII/1056/09

Rady Miasta Szczecin

z dnia 14 grudnia 2009 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska” 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. 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635, zm. 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr **XXVII/559/04** Rady Miasta Szczecina z dnia **25.10.2004 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Niemierzyńska” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Niemierzyńska” na obszarze osiedla Niebuszewo - Bolinko, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 56,39 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – tereny kolejowe, ul. Elizy Orzeszkowej;
- 2) od wschodu – ul. Ks. Hugona Kołłątaja;
- 3) od południa i zachodu – Rondo im. Jerzego Giedroycia, ul. Ks. Piotra Skargi, zachodnia granica posesji przy ul. Ks. Piotra Skargi 7, północna granica posesji od ul. Ks. Piotra Skargi 7 do ul. Zacisznej 3, zachodnia granica posesji przy ul. Juliusza Słowackiego 19, ul. Juliusza Słowackiego, wschodnia granica Ogrodu Dendrologicznego, ul. Niemierzyńska.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) S.B.3001.U,P – 3,44 ha;
- 2) S.B.3002.U,P – 1,70 ha;
- 3) S.B.3003.ZP – 2,75 ha;
- 4) S.B.3004.U,P – 0,71 ha;
- 5) S.B.3005.U,P – 4,16 ha;
- 6) S.B.3006.U – 0,95 ha;
- 7) S.B.3007.MW,U – 0,35 ha;
- 8) S.B.3008.MW – 0,57 ha;
- 9) S.B.3009.E – 0,03 ha;
- 10) S.B.3010.KG,U – 0,35 ha;
- 11) S.B.3011.UO – 0,97 ha;
- 12) S.B.3012.MW,U – 2,12 ha;
- 13) S.B.3013.MW,U – 1,00 ha;
- 14) S.B.3014.MW – 1,66 ha;
- 15) S.B.3015.MW,U – 0,31 ha;
- 16) S.B.3016.MW,U – 1,21 ha;
- 17) S.B.3017.MW,U – 0,62 ha;
- 18) S.B.3018.MC – 0,38 ha;
- 19) S.B.3019.UO – 0,24 ha;
- 20) S.B.3020.UP – 0,15 ha;
- 21) S.B.3021.MW,U – 0,39 ha;
- 22) S.B.3022.UK – 0,42 ha;
- 23) S.B.3023.U,MW – 0,32 ha;
- 24) S.B.3024.MW,U – 0,08 ha;

25) S.B.3025.MW,U	–	1,85 ha;	
26) S.B.3026.U	–	0,09 ha;	
27) S.B.3027.MW,U	–	0,18 ha;	
28) S.B.3028.MW	–	0,44 ha;	
29) S.B.3029.MC	–	0,60 ha;	
30) S.B.3030.MC	–	0,28 ha;	
31) S.B.3031. MC	–	0,47 ha;	
32) S.B.3032. MC	–	0,35 ha;	
33) S.B.3033. MC	–	2,00 ha;	
34) S.B.3034.MW	–	0,59 ha;	
35) S.B.3035.MW,U	–	1,16 ha;	
36) S.B.3036.MW,U	–	1,00 ha;	
37) S.B.3037.KP	–	0,07 ha;	
38) S.B.3038.MW,U	–	1,35 ha;	
39) S.B.3039.MW	–	1,81 ha;	
40) S.B.3040.MW	–	0,99 ha;	
41) S.B.3041.MW	–	1,49 ha;	
42) S.B.3042.MW	–	0,89 ha;	
43) S.B.3043.KD.D	–	1,59 ha;	
44) S.B.3044.KD.D	–	0,50 ha;	
45) S.B.3045.KD.Z	–	0,72 ha;	ul. Niemierzyńska
46) S.B.3046.KD.D	–	0,50 ha;	ul. Teofila Lenartowicza i Jana Zamoyskiego
47) S.B.3047.KD.L	–	0,49 ha;	ul. Jana Żupańskiego
48) S.B.3048.KD.D	–	0,50 ha;	ul. Ks. Barnima III Wielkiego
49) S.B.3049.KD.L	–	1,01 ha;	ul. Juliusza Słowackiego
50) S.B.3050.KD.D	–	0,18 ha;	ul. Zaciszna
51) S.B.3051.KD.L	–	0,43 ha;	ul. Ks. Piotra Skargi
52) S.B.3052.KD.L	–	0,48 ha;	Al. Wyzwolenia i ul. Zygmunta Krasińskiego
53) S.B.3053.KD.L	–	0,11 ha;	ul. Ks. Jana Długosza
54) S.B.3054.KD.G	–	1,32 ha;	Rondo im. Jerzego Giedroycia
55) S.B.3055.KD.G	–	2,63 ha;	
56) S.B.3056.KD.L	–	0,31 ha;	ul. Ks. Jana Długosza
57) S.B.3057.KD.L	–	0,11 ha;	ul. Św. Barbary
58) S.B.3058.KD.Z	–	1,22 ha;	ul. Ks. Hugona Kołłątaja
59) S.B.3059.KD.L	–	0,45 ha;	ul. Juliana Ursyna Niemcewicza
60) S.B.3060.KD.L	–	0,33 ha;	ul. Ks. Jana Długosza
61) S.B.3061.KD.L	–	0,69 ha;	ul. Ks. bpa Adama Naruszewicza
62) S.B.3062.KD.D	–	0,32 ha;	ul. Marii Rodziewiczówny i Juliana Ejsmonda
63) S.B.3063.KD.D	–	0,29 ha;	ul. Mikołaja Reja
64) S.B.3064.KD.D	–	0,23 ha;	ul. Heleny
65) S.B.3065.KD.D	–	0,17 ha;	ul. Franciszka Karpińskiego
66) S.B.3066.KD.L	–	0,85 ha;	ul. Elizy Orzeszkowej
67) S.B.3067.KPR	–	0,30 ha;	
68) S.B.3068.U	–	0,19 ha.	

§ 2. Przedmiotem planu jest wielofunkcyjna struktura ogólnomiejaska z elementami obsługi, w tym: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej, teren parku naukowo – technologicznego, usług sakralnych, teren zieleni urządzonej, system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny. Nie dopuszcza się możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 3. 1. Rysunek planu 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 Szczecin z dn. 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 wyodrębniono tereny wydzieleń wewnętrznych o różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) S – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście;
- 2) B – litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Niebuszewo - Bolinko;
- 3) 3 – liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 – liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbole użyte w planie oznaczają:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
 - c) MC – teren wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej,
 - d) U – teren zabudowy usługowej,
 - e) U,MW – teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - f) U, P – teren Parku Naukowo - Technologicznego,
 - g) UP – teren usług użyteczności publicznej,
 - h) UK – teren zabudowy sakralnej,
 - i) UO – teren usług oświaty,
 - j) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - k) E – teren stacji transformatorowej,
 - l) KS – teren parkingów,
 - ł) KG – teren garaży,
 - m) KG,U – teren garaży z dopuszczeniem usług,
 - n) KD.G – teren dróg publicznych – ulica główna,
 - o) KD.Z – teren dróg publicznych – ulica zbiorcza,
 - p) KD.L – teren dróg publicznych – ulica lokalna,
 - r) KD.D – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa,
 - s) KPR – ciąg pieszo - rowerowy,
 - t) KP – ciąg pieszy;
- 6) tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w teście planu w sposób następujący:
 - a) 1.KS – teren parkingu,
 - b) 1.KG – teren garaży,
 - c) 1.MC, 2.MC – teren wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej,
 - d) 1.KD.D – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa.

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

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 ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 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 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) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 4) **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, 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 eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 11) **park naukowo - technologiczny** – kompleks budynków i urządzeń zapewniających właściwą bazę infrastrukturalną dla prowadzenia działalności gospodarczej opartej na innowacyjnych rozwiązaniach technologicznych. Na terenie parku technologicznego występuje skupienie

ośrodków badawczo rozwojowych, a także małych i średnich przedsiębiorstw zainteresowanych inwestowaniem w nowe technologie oraz produkty i usługi innowacyjne;

- 12) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;
przy czym 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.;
- przy czym 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;
- 13) **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;
- 14) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 15) **rewitalizacja** - wieloletnie, zintegrowane działania, inicjowane i koordynowane przez np. samorząd gminny, zmierzające do przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miast w celu poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego, wzrostu funkcjonalności obszaru, a także ożywienia gospodarczego i rozwoju miasta. Działania w sferze materialno - przestrzennej dotyczą infrastruktury komunalnej, modernizacji zabudowy, w tym mieszkaniowej, przekształceń funkcjonalnych, porządkowania przestrzeni publicznych;
- 16) **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;
- 17) **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;
- 18) **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 np. jodły: nikko, Veitcha i kalifornijska, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwudzielnny, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański,
 - 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, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;

- 19) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów;
- 20) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym lub grupą obiektów, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 21) **zasób zieleni** - suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku miejskim, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleń na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji naziemnych stacji telefonii oraz wolno stojących masztów antenowych; dopuszcza się lokalizację nowych stacji telefonii na dachach od strony podwórzy i wewnątrz kwartałów, pod warunkiem wbudowania urządzeń technicznych w budynki oraz nie umieszczania anten na masztach kratowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
 - a) działań inwestycyjnych związanych z renowacją zabudowy historycznej lub odtworzeniem kompozycji układu urbanistycznego w zespole zabudowy historycznej lub zespołu zieleni,
 - b) cięć sanitarnych,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
 - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew, związanej z realizacją garaży podziemnych stanowiących samodzielne inwestycje,
 - e) niezbędnej wycinki na terenach elementarnych wchodzących w skład Parku Naukowo – Technologicznego, pod warunkiem zastąpienia likwidowanego drzewostanu nowymi nasadzeniami – min. 3 drzewa/1 drzewo usunięte;
- 2) w przypadku wycinki wartościowego drzewostanu obowiązuje zastąpienie likwidowanego drzewostanu nowymi nasadzeniami, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku realizacji i przebudowy ulic nie obowiązuje pkt 2;
- 4) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 5) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych;
- 6) 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;
- 7) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (zieleni urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia), łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 8) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 9) na działkach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej realizuje się bogaty program zieleni;

10) w przypadku realizacji garaży podziemnych powierzchnię terenu biologicznie czynną na stropodachach należy liczyć jak 100 % gruntu rodzimego lub terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację.

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

1) wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak np.: maszynownie dźwigów, stacje telefonii oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);

2) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

3) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety i pierzei;

4) na terenach o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej teren niezabudowany stałymi obiektami wewnątrz zespołu zabudowy przeznacza się na zieleń i elementy małej architektury; miejsca postojowe naziemne wraz z dojazdem, dopuszcza się na powierzchni nie przekraczającej 35 % niezabudowanego stałymi obiektami terenu, o którym mowa powyżej, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) na terenach S.B.3035.MW,U, S.B.3036.MW,U, S.B.3038.MW,U, S.B.3039.MW S.B.3040.MW, S.B.3041.MW, S.B.3042.MW zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych naziemnych;

6) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;

7) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych;

8) istniejące garaże blaszane do likwidacji. Dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;

9) zakazuje się lokalizacji nowych garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy garaży wbudowanych w skarpy oraz garaży wbudowanych w obiekty o funkcji dopuszczalnej planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

10) dopuszcza się użytkowanie garaży murowanych we wnętrzach kwartałów do czasu wszczęcia procedur związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. W procesie rehabilitacji rozstrzyga się o zachowaniu istniejących garaży murowanych;

11) dopuszcza się realizację garaży podziemnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

12) nowe śmietniki i obiekty techniczne we wnętrzach kwartałów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej realizuje się jako wbudowane, dobudowane lub wolno stojące w przypadku braku możliwości realizacji wbudowanych;

13) komórki lokatorskie zlokalizowane poza budynkami mieszkaniowymi i mieszkaniowo – usługowymi – do likwidacji, dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

14) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz lokalizowania w istniejących przedogródkach urządzeń technicznych, zapewniających dostęp do lokali usługowych osobom niepełnosprawnym;

15) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem:

a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),

b) obiektów związanych z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);

16) 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 nie powodowaniem ograniczeń dla

komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

17) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących oraz przedłużania lokalizacji istniejących na okres dłuższy niż 2 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;

18) wyklucza się montaż reklam wbudowanych na elewacjach i dachach obiektów objętych ochroną konserwatorską oraz w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe – z zastrzeżeniem pkt 19;

19) na elewacjach budynków objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się lokalizację reklam nie przysłaniających wystroju elewacji;

20) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;

21) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam, szyldów oraz urządzeń technicznych na słupach oświetleniowych;

22) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu – nie dotyczy reklam;

23) nie spełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom, przebudowie i modernizacjom bez prawa powiększenia kubatury budynku;

24) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących lokali usługowych;

25) na całym terenie ustala się strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą zabudowę powojenną, zespoły zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;

26) na części terenu ustala się strefę A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych, określoną na rysunku planu, w obrębie której dominują obszary zawierające historyczny układ przestrzenny wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej; w obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania; w obrębie strefy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków:

a) budynki z kompleksu dawnej fabryki B. Stoewera, ul. Zygmunta Krasińskiego 10/11, nr rej. 1296, nr dec. DZ-4200/28/0/95 z dn. 06.10.1995 r. - w terenie elementarnym S.B.3033.MC,

b) willa wraz z ogrodem, ul. Juliusza Słowackiego 3, nr rej. A-1340, nr dec. Dz. - 4200/10/0/97 z dn. 30.06.1997 r. - w terenie elementarnym S.B.3023.U, MW

c) Kościół p.w. Najświętszego Zbawiciela, ul. Juliusza Słowackiego 1a, nr rej. A-62, nr dec. Dz - 4200/8/O/2000/2001 z dn. 10.04.2001 r. - w terenie elementarnym S.B.3022.UK,

d) budynek fabryczny wraz z otoczeniem, ul. Ks. Jana Długosza 23, nr dec. Dz-4200/15/O/2007 – w terenie elementarnym S.B.3033.MC;

27) na części terenu ustala się strefę B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których dominuje historyczne zagospodarowanie. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków;

28) na części terenu ustala się strefę K konserwatorskiej ochrony krajobrazu, w obrębie której dominuje historyczny zespół zieleni komponowanej, z elementami zabudowy i zagospodarowania terenu; w obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie historycznej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów

historycznego zagospodarowania; w obrębie strefy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- a) zespół obiektów szkolnych, ul. Niemierzyńska 17, 17a, nr rej. A-3, nr dec. Dz-4200/6/0/98/99 z dn. 19.05.1999 r. - w terenie elementarnym S.B.3002.U,P,
- b) zespół dawnej zajezdni tramwajowej „Niemierzyn” wraz z otoczeniem, ul. Niemierzyńska 18a, nr rej. A-236, nr dec. DZ-4200/54/0/2005 z dn. 17.11.2005 r.- w terenie elementarnym S.B.3006.U;

29) na części terenu ustala się strefę WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – określoną na rysunku planu, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach szczegółowych dot. ochrony zabytków;

30) przed podjęciem prac rozbiórkowych obowiązuje wykonanie inwentaryzacji konserwatorskiej:

- a) dla budynków przy ul. Długosza 2, 2a, 3, 24, objętych strefą A pełnej ochrony konserwatorskiej dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych
- b) dla budynków przy ul. Niemierzyńskiej 31, Krasińskiego 95-97, 99, objętych strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej,
- c) dla budynków przy ul. Krasińskiego 85-90;

31) tereny Parku Naukowo – Technologicznego przeznacza się na działalność:

- a) usługową opartą na działalności laboratoryjnej i badawczej,
- b) szkoleniową,
- c) informatyczną, elektroniczną itp. oraz inną związaną z nowymi technologiami,
- d) związaną z organizacją konferencji, wystaw, targów, ekspozycji itp.,
- e) administracyjną, biurową,
- f) usługową poligraficzną, reklamową itp.,
- g) handlową w formie sklepów o powierzchni sprzedaży maksymalnie 100 m², związaną z towarami produkowanymi w ramach parku naukowo – technologicznego,
- h) produkcyjną wykorzystującą nowe zaawansowane technologie,
- i) usługową i produkcyjną prototypową, związaną z centrum wzornictwa;

32) na terenach Parku Naukowo – Technologicznego, z wyłączeniem terenu S.B.3004.U,P, dopuszcza się, na powierzchni stanowiącej maksymalnie 20 % powierzchni użytkowej, lokalizację:

- a) usług zdrowia i oświaty,
- b) mieszkań, sytuowanych na ostatnich kondygnacjach, przeznaczonych do czasowego pobytu osób związanych z działalnością Parku Naukowo – Technologicznego,
- c) gastronomii,
- d) sportu i rekreacji;

33) na terenie S.B.3004.U,P dopuszcza się przeznaczenie 100 % powierzchni użytkowej na funkcje wymienione w pkt 32;

34) na terenach elementarnych wchodzących w skład Parku Naukowo – Technologicznego, dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch hoteli (w tym jeden na terenie S.B.3004.U) o maksymalnej powierzchni zabudowy: 1500 m² każdy;

35) cały obszar objęty jest programem rewitalizacji;

36) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od magistral wodociągowych: 8,0 m, z zastrzeżeniem pkt 37;

37) w przypadku zabudowy ciągłej wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów zmniejszenie odległości ustalonej w pkt 36 wymaga zgody gestora sieci.

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 w terenach elementarnych, w tym również w tych, w których ustalono zakaz podziału terenu, wydzielenie (także po obrysie budynku), łączenie działek, jeżeli:

- a) służy ono korekcie ich granic,
 - b) umożliwi przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania,
 - c) związane jest z realizacją lub funkcjonowaniem garaży podziemnych;
- 3) w przypadku podziału terenu zgodnie z pkt 2 dopuszcza się podział na działki budowlane o dowolnej powierzchni, szerokości frontów oraz dowolnych kątach nachylenia granic w stosunku do osi bezpośrednio przylegających dróg;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dla stacji transformatorowych działek budowlanych o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej; ustalenie obowiązuje również w terenach elementarnych, na których ustalono zakaz podziału terenu;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych i wydzielen wewnątrz;
- 6) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

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 obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice:
 - a) S.B.3055.KD.G (ciąg ulic: Zygmunta Krasińskiego i nowoprojektowana ulica do Ronda im. Jerzego Giedroycia)- połączenie z obszarem śródmieścia i z osiedlami dzielnicy Północ,
 - b) S.B.3058.KD.Z (ul. Ks. Hugona Kołłątaja)- połączenie z obszarem śródmieścia i z osiedlami dzielnicy Północ,
 - c) S.B.3045.KD.Z (ul. Niemierzyńska)- połączenie z osiedlami dzielnicy Zachód,
 - d) S.B.3054.KD.G (Rondo im. Jerzego Giedroycia) - główne skrzyżowanie ulic rozprowadzające ruch kołowy na obszary sąsiednich osiedli;
- 3) obsługę komunikacją zbiorową obszaru objętego planem zapewni istniejąca i projektowana linia tramwajowa;
- 4) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych na podstawie poniższych tabel:
 - a) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych - dla terenów elementarnych S.B.3001.U,P, S.B.3002.U,P, S.B.3004.U, S.B.3005.U,P, S.B.3006.U:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200m ²	1 mieszkanie	2
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	2
3.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	5
4.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 100 m ²	10 m ² pow. sprzedaż.	0,3
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	1
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytk.*	3
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	2
8.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	10
9.	Obiekty dydaktyczne	4 miejsca	1

		dydaktyczne	
10.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
11.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych**	2
12.	Usługi rzemieślnicze	50 m ² pow. użytk.*	2
13.	Usługi różne	100 m ² pow. użytk.*	2
14.	sale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m ² pow. sali/terenu	2
15.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 użytkowników jednocześnie	2
16.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

b) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych - dla pozostałych terenów elementarnych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 0,5 - max. 1
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	1
3.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	min. 3 - max. 6
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łóżek	1
6.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaż.	min. 1 - max. 2,5
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	1
8.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytk.**	min. 1,5- max. 2
9.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	1
10.	Kościóły, kaplice	100 miejsc siedzących	5
11.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m ² pow. użytk.**	5
12.	Kina, teatry	10 miejsc siedzących	min. 0,5- max. 1
13.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	10
14.	Szkoły podstawowe i gimnazja	30 uczniów na jedną zmianę	1
15.	Szkoły średnie	25 uczniów	1
16.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
17.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
18.	Kliniki	10 łóżek	1
19.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych**	min. 1- max. 2
20.	Usługi rzemieślnicze	50 m ² pow. użytk.*	1
21.	Usługi różne	100 m ² pow. użytk.*	1

22.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze	3
23.	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
24.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m ² pow. hali/terenu	1
25.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 użytkowników jednocześnie	1
26.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	1

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

c) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów - dla obszaru całego planu:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie określa się	
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	100 łózek	min.2
3.	Hotele, pensjonaty	100 łózek	min.2
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	nie określa się	
5.	Schroniska młodzieżowe	100 łózek	min.5
6.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m ²	nie określa się	
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie określa się	
8.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytk.*	min. 1
9.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	nie określa się	
10.	Kościół, kaplice	nie określa się	
11.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytk.*	min. 1
12.	Kina, teatry	10 miejsc siedzących	min. 1
13.	Obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	min. 0,5
14.	Szkoły podstawowe	nie określa się	
15.	Szkoły średnie i gimnazja	30 uczniów na jedną zmianę	min. 2
16.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów korzystających z obiektów jednocześnie	min. 2
17.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie określa się	
18.	Kliniki	nie określa się 1	
19.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych**	min. 0,5
20.	Usługi rzemieślnicze	10 zatrudnionych**	min. 0,5
21.	Usługi różne	10 zatrudnionych**	min. 0,5
22.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
23.	Myjnie samochodowe	nie określa się	
24.	Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	10 użytkowników jednocześnie	min. 1
25.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe	10 użytkowników	min. 1

- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 20) dopuszcza się przebudowę przewodów infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowej sieci w granicach wydzielonych terenów elementarnych;
- 21) dopuszcza się retencjonowanie wód deszczowych w terenach: S.B.3001.U,P, S.B.3002.U,P, S.B.3004.U,P, S.B.3005.U,P na warunkach podanych przez zarządcę sieci;
- 22) w terenach S.B.3001.U,P, S.B.3002.U,P, S.B.3004.U,P, S.B.3005.U,P sieci uzbrojenia terenu mogą obsługiwać nie tylko dane tereny elementarne.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych