

**UCHWAŁA NR XXVI/755/13**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 28 stycznia 2013 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XL/992/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto - Dąbrowskiego, Sowińskiego” na obszarze osiedla Nowe Miasto, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 60,76 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy - ul. Gabriela Narutowicza;
- 2) od wschodu - ul. Potulicka, ul. Janusza Kusocińskiego, ul. gen. Jana Henryka Dąbrowskiego;
- 3) od południa - teren kolei;
- 4) od zachodu - al. Powstańców Wielkopolskich, al. Piastów.

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.N.3001.UO - 5,167 ha;
- 2) S.N.3002.UO - 0,426 ha;
- 3) S.N.3003.MW,U - 3,390 ha;
- 4) S.N.3004.MW,U - 2,253 ha;
- 5) S.N.3005.UO,US - 3,665 ha;
- 6) S.N.3006.MW - 0,204 ha;
- 7) S.N.3007.MW - 0,147 ha;
- 8) S.N.3008.UO - 2,415 ha;
- 9) S.N.3009.MW - 0,306 ha;
- 10) S.N.3010.UO,MW - 7,499 ha;
- 11) S.N.3011.U - 0,412 ha;
- 12) S.N.3012.UC - 1,336 ha;
- 13) S.N.3013.MW,U - 4,505 ha;
- 14) S.N.3014.U - 3,034 ha;
- 15) S.N.3015.U,MW - 2,181 ha;
- 16) S.N.3016.U - 1,305 ha;
- 17) S.N.3017.U - 0,274 ha;

- 18) S.N.3018.U - 1,076 ha;
- 19) S.N.3019.U - 0,227 ha;
- 20) S.N.3020.KD.GP - 3,948 ha;
- 21) S.N.3021.KD.G - 2,756 ha;
- 22) S.N.3022.KD.G - 0,094 ha;
- 23) S.N.3023.KD.Z - 0,058 ha;
- 24) S.N.3024.KD.L - 0,694 ha;
- 25) S.N.3025.KD.L - 0,708 ha;
- 26) S.N.3026.KD.L - 1,385 ha;
- 27) S.N.3027.KD.L - 0,979 ha;
- 28) S.N.3028.KD.L - 1,571 ha;
- 29) S.N.3029.KD.L - 0,174 ha;
- 30) S.N.3030.KD.D - 0,380 ha;
- 31) S.N.3031.KD.D - 0,371 ha;
- 32) S.N.3032.KD.D - 0,102 ha;
- 33) S.N.3033.KD.D - 0,198 ha;
- 34) S.N.3034.KD.D - 0,195 ha;
- 35) S.N.3035.KD.D - 0,685 ha;
- 36) S.N.3036.KD.D - 0,418 ha;
- 37) S.N.3037.KDW - 0,206 ha;
- 38) S.N.3038.E - 0,026 ha.

§ 2. Przedmiotem planu jest wielofunkcyjna struktura śródmiejska z elementami obsługi, w tym: tereny publicznego szkolnictwa wyższego, tereny usług oświaty, nauki, szkolnictwa i sportu, miasteczko akademickie z obiektami szkolnictwa wyższego, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny oraz teren na którym dopuszcza się lokalizację obiektów handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 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 gminy 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.

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) N - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Nowe Miasto;
- 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, mieszkaniowo-usługowej, usługowej,
  - c) U,MW - teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej,
  - d) U - teren zabudowy usługowej,
  - e) UC - teren usług, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) UO - teren publicznego szkolnictwa wyższego,
  - g) UO,MW - teren zabudowy usługowej, miasteczko akademickie z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - h) UO,US - teren usług oświaty, nauki, szkolnictwa, sportu,
  - i) KD.GP - teren drogi publicznej - ulica główna ruchu przyspieszonego,
  - j) KD.G - teren drogi publicznej - ulica główna,
  - k) KD.Z - teren drogi publicznej - ulica zbiorcza,
  - l) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
  - m) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
  - n) KD.W - teren drogi wewnętrznej,
  - o) E - rozdzielnia elektroenergetyczna ze stacją transformatorową;
- 6) teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jest na rysunku planu oraz w teście planu symbolem: ZP - teren zieleni urządzonej, KD.W - teren drogi wewnętrznej.

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 i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

6. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleni 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. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **dachy strome** - różne formy dachów o 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) **dachy płaskie** - dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 5) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 6) **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;
- 7) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchni utwardzonych;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 10) **powierzchnia zabudowy** - 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;
- 11) **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 m<sup>2</sup>;

- 12) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 13) **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;
- 14) **ścieżka rowerowa** - wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo - rowerowy;
- 15) **słup reklamowy** - nośnik informacji lub reklamy w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 150 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 500 cm, przekryty zadaszaniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 16) **wartościowy drzewostan** - 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, daglezia, modrzew, choina, brzoza - powyżej 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiaź, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 17) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym lub grupą obiektów, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, za wyjątkiem terenów: S.N.3017.U, S.N.3018.U;
- 2) zakazuje się usług związanych z obsługą pojazdów: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, za wyjątkiem terenów: S.N.3014.U, S.N.3016.U, S.N.3017.U, S.N.3018.U, S.N.3019.U;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

#### **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) cięć sanitarnych,
  - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic, z zastrzeżeniem pkt 2,

- c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew, związanej z realizacją inwestycji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku wycinki wartościowego drzewostanu obowiązuje zastąpienie likwidowanego drzewostanu nowymi nasadzeniami - nie dotyczy realizacji i przebudowy ulic, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
  - 4) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu, łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
  - 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, co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach;
  - 7) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej;
  - 8) prace ziemne w obszarze istniejących skarp należy prowadzić w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
  - 9) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy 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 i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety;
- 5) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych garaży;
- 7) istniejące tymczasowe garaże do likwidacji, dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 8) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 9) stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;

- 10) 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;
- 11) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu określonych jako: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, obiekty przypominające kształtem towary a także wszelkie pojazdy, przyczepy, barakowozy itp. na kołach lub innych podporach, z których odbywa się handel lub świadczone są usługi, z zastrzeżeniem pkt 12. Do tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu nie zalicza się kioskowiat i wiat przystankowych lokalizowanych wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 12) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
  - b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) obiektów związanych z gospodarką odpadami;
- 13) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, słupy reklamowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 14) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących oraz przedłużania lokalizacji istniejących na okres dłuższy niż 5 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Zakaz nie obejmuje słupów reklamowych;
- 15) zakazuje się lokalizacji reklam emitujących światło, mogących zakłócać warunki mieszkaniowe lub odbiór sygnałów i znaków drogowych;
- 16) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 17) na słupach oświetleniowych dopuszcza się tablice zawierające informacje miejskie lub/i turystyczne;
- 18) 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;
- 19) nie spełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 20) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 21) 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;
- 22) cały obszar objęty rewitalizacją;

- 23) na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której występują obszary zawierające układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną 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, w terenach elementarnych S.N.3001.UO, S.N.3002.UO, S.N.3003.MW,U, S.N.3004.MW,U S.N.3005.UO,US, S.N.3021.KD.G, S.N.3024.KD.L, S.N.3035.KD.D, S.N.3036.KD.D mogą występować pozostałości fortyfikacji nowożytnych;
- 24) na części terenu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, określoną na rysunku planu, w obrębie której poprzez ukształtowanie terenu i odpowiednie zagospodarowanie terenów zapewniona będzie ekspozycja, kształtowanie wglądów i otwarć widokowych na obszary i obiekty zabytkowe;
- 25) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej, określonej w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dla terenów objętych planem ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 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 głównie:
  - a) ulica S.N.3020.KD.GP, która stanowić będzie fragment obwodnicy Śródmieścia - połączenie z dzielnicami Zachód i Północ poprzez węzeł z al. Piastów - ul. Mieszka I - al. Powstańców Wielkopolskich,
  - b) ulica S.N.3021.KD.G (ul. Narutowicza), która stanowić będzie w połączeniu z ul. Kordeckiego „małą” obwodnicę Śródmieścia,
  - c) ulica S.N.3023.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich) - połączenie osiedla Pomorzany ze Śródmieściem,
  - d) ulice S.N.3024.KD.L (ul. Kusocińskiego), S.N.3025.KD.L (ul. Kusocińskiego), S.N.3026.KD.L (ul. Sowińskiego) - które stanowić będą połączenie z podstawowym układem ulicznym tj. ul. Narutowicza, al. Piastów oraz ul. Potulicką,
  - e) ulice S.N.3027.KD.L (ul. Dąbrowskiego) i S.N.3028.KD.L (ul. Madalińskiego) współpracujące z obwodnicą Śródmieścia;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:



Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Obiekty zamieszkania zbiorowego	10 miejsc	1
3.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	min. 2,5 - max 4
4.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	min.1 - max 2,5
5.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	min. 2 - max 3
6.	Gastronomia (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	min. 1 - max 2
7.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytłk. *	min.1 - max 3
8.	Przychodnie, gabinety, kancelarie adwokackie itp.	1 gabinet	min. 1 - max 2
9.	Kina, teatry, itp.	10 miejsc siedzących	min. 1 - max 3
10.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	min.1 - max 2
11.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
12.	Obiekty muzealne i wystawowe, galerie	10 użytkowników jednocześnie	min. 1 - max 3
13.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	min. 1 - max 2
14.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
15.	Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	min. 1 - max 2
16.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
17.	Baseny pływackie z miejscami dla odwiedzających	10 miejsc w szatni	1 + 1 na 15 odwiedzających
18.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 miejsc w szatni	1
19.	Obiekty rekreacyjno - sportowe i szkoleniowo - rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	1
20.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 użytkowników jednocześnie	1
21.	Rzemiosło	100 zatrudnionych **	min. 5 - max 15
22.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze	min. 1- max 3
23.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	1 stanowisko do mycia	min. 1 - max 2
24.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	1 obiekt	min. 4 - max 5 + 2 na sklep
25.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. ekspoz.-handl.	1
26.	Usługi różne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	min.1 - max 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

- 4) realizację nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia, dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	0,2
2.	Obiekty zamieszkania zbiorowego	10 miejsc	2
3.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	0,2
4.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	1
5.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	0,5
6.	Gastronomia (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych	0,5
7.	Biura, urzędy, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk. *	0,6
8.	Przychodnie, gabinety, kancelarie adwokackie itp.	1 gabinet	0,3
9.	Kina, teatry itp	100 miejsc siedzących	4
10.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie określa się	
11.	Biblioteki	10 użytkowników jednocześnie	0,2
12.	Obiekty muzealne i wystawowe, galerie	10 użytkowników jednocześnie	0,5
13.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
14.	Gimnazja	1 sala dydaktyczna	0,5
15.	Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	1
16.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	100 studentów	5
17.	Baseny pływackie z miejscami dla odwiedzających	10 miejsc w szatni	1
18.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 miejsc w szatni	0,6
19.	Obiekty rekreacyjno - sportowe	100 użytkowników	10

	i szkoleniowo - rekreacyjne	jednocześnie	
20.	Salie konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	100 miejsc	1
21.	Rzemiosło	100 zatrudnionych **	5
22.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
23.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	nie określa się	
24.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	nie określa się	
25.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. ekspoz.-handl.	0,5
26.	Usługi różne	nie określa się	

\* 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.

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

8) wymogi określone w pkt 3 i pkt 4 nie obowiązują:

a) w przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego), itp. wywołującego potrzeby do 1 miejsca postojowego,

b) w przypadku obiektów tymczasowych lub w związku z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.) i ekspozycjami plenerowymi,

c) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

9) przebiegi ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, przedstawione na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi; doprecyzowanie lokalizacji ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 17;

2) dojścia i dojazdy 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, z zastrzeżeniem pkt 17;

3) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont i likwidację istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;

4) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejących i nowych magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Narutowicza, Głowackiego, Kusocińskiego, Sowińskiego, Dąbrowskiego, Grudziądzkiej, Mierosławskiego oraz Potulickiej, Powstańców Wielkopolskich, Piastów i Mieszka I (poza granicami planu);

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 wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 6) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącym i nowymi kolektorami ogólnospławnymi oraz istniejącą i nową kanalizacją sanitarną w ulicach: Narutowicza, Głowackiego, Kusocińskiego, Sowińskiego, Dąbrowskiego, Grudziądzkiej, Mierosławskiego oraz Powstańców Wielkopolskich, Piastów i Mieszka I (poza granicami planu);
  - 7) ustala się odprowadzanie wód opadowych istniejącym i nowymi kolektorami ogólnospławnymi oraz istniejącą i nową kanalizacją deszczową w ulicach: Narutowicza, Głowackiego, Kusocińskiego, Sowińskiego, Dąbrowskiego, Grudziądzkiej, Mierosławskiego oraz Powstańców Wielkopolskich, Piastów i Mieszka I (poza granicami planu); przed włączeniem do sieci ogólnospławnej przewidzieć retencję wód opadowych w terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej;
  - 8) odprowadzenie wód opadowych ze znajdującego się w granicach planu fragmentu obwodnicy Śródmieścia nowym kolektorem wód opadowych do zbiornika retencyjnego, zlokalizowanego poza granicami planu;
  - 9) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
  - 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
  - 11) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i nowej sieci ciepłej w ulicach: Narutowicza, Głowackiego, Kusocińskiego, Sowińskiego, Dąbrowskiego, Grudziądzkiej, Mierosławskiego oraz Powstańców Wielkopolskich, Piastów i Mieszka I (poza granicami planu), a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła. Dopuszcza się budowę magistrali ciepłej w ulicach: Grudziądzkiej, Madalińskiego, Dąbrowskiego, Sowińskiego i Kusocińskiego; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 i 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulic;
  - 12) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło 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;
  - 13) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną;
  - 14) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
  - 15) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
  - 16) ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
  - 17) dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą infrastruktury telekomunikacyjnej;

- 18) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 2x40 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 20) nowe i przebudowywane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne;
- 21) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach;
- 22) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 23) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu i selektywnej zbiórki odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 24) przebiegi sieci inżynieryjnych określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**