

**UCHWAŁA NR XLI/1182/18**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 22 maja 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVI/1155/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” na obszarze osiedla Zdroje, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 91,60 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od zachodu – północno - wschodnia linia rozgraniczająca ul. Jarzębinową i południowo - wschodni brzeg kanału Cegielinka;
- 2) od północy – południowa granica terenów zieleni i obszaru elektroenergetycznej stacji wysokiego napięcia 110/15 kV „Zdroje”, północno - wschodnia linia rozgraniczająca ul. Leszczynową i południowo - wschodnia linia rozgraniczająca ul. Winogronową;
- 3) od wschodu – trasa Szybkiego Tramwaju;
- 4) od południa – południowo - wschodnia linia rozgraniczająca ul. Batalionów Chłopskich.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach [ha]:

1)	D.Z.7001.ZN	pow.	2,22
2)	D.Z.7002.ZN,WS	pow.	3,21
3)	D.Z.7003.IT,ZP	pow.	0,89
4)	D.Z.7004.US	pow.	1,36
5)	D.Z.7005.U	pow.	1,83
6)	D.Z.7006.WS	pow.	0,12
7)	D.Z.7007.RU	pow.	2,71
8)	D.Z.7008.O	pow.	2,65
9)	D.Z.7009.WS,Z	pow.	0,22
10)	D.Z.7010.Z,WS	pow.	0,89
11)	D.Z.7011.KN	pow.	8,95
12)	D.Z.7012.U	pow.	0,57
13)	D.Z.7013.MW,U	pow.	0,14
14)	D.Z.7014.U	pow.	0,13
15)	D.Z.7015.KS	pow.	0,24
16)	D.Z.7016.MN,U	pow.	5,30
17)	D.Z.7017.RU	pow.	0,96
18)	D.Z.7018.RU	pow.	3,58
19)	D.Z.7019.MN,U	pow.	4,19
20)	D.Z.7020.U	pow.	0,06
21)	D.Z.7021.UZ	pow.	0,11
22)	D.Z.7022.RU	pow.	3,83
23)	D.Z.7023.U	pow.	0,79

24)	D.Z.7024.U,KS	pow.	1,66
25)	D.Z.7025.RU	pow.	5,81
26)	D.Z.7026.O	pow.	2,07
27)	D.Z.7027.Z,WS	pow.	3,42
28)	D.Z.7028.IT,ZP	pow.	1,59
29)	D.Z.7029.RU	pow.	3,54
30)	D.Z.7030.WS	pow.	0,12
31)	D.Z.7031.WS	pow.	0,06
32)	D.Z.7032.MN	pow.	1,45
33)	D.Z.7033.MN	pow.	3,79
34)	D.Z.7034.E	pow.	0,01
35)	D.Z.7035.U	pow.	0,07
36)	D.Z.7036.U	pow.	0,15
37)	D.Z.7037.MN,U	pow.	0,51
38)	D.Z.7038.MN,U	pow.	0,62
39)	D.Z.7039.MN,U	pow.	1,32
40)	D.Z.7040.US	pow.	0,17
41)	D.Z.7041.O	pow.	0,63
42)	D.Z.7042.U,KSP	pow.	0,96
43)	D.Z.7043.MW,U	pow.	1,17
44)	D.Z.7044.U	pow.	0,83
45)	D.Z.7045.U,MN	pow.	0,14
46)	D.Z.7046.MW,U	pow.	0,53
47)	D.Z.7047.U	pow.	0,02
48)	D.Z.7048.E	pow.	0,01
49)	D.Z.7049.MW,U	pow.	0,09
50)	D.Z.7050.MW,U	pow.	0,22
51)	D.Z.7051.U	pow.	0,06
52)	D.Z.7052.MN,U	pow.	1,29
53)	D.Z.7053.MW,U	pow.	0,25
54)	D.Z.7054.U	pow.	0,07
55)	D.Z.7055.MN,U	pow.	0,68
56)	D.Z.7056.MN,U	pow.	1,50
57)	D.Z.7057.E	pow.	0,01
58)	D.Z.7058.MN,U	pow.	0,56
59)	D.Z.7059.MN,U	pow.	0,38
60)	D.Z.7060.MN,U	pow.	0,24
61)	D.Z.7061.U	pow.	0,05
62)	D.Z.7062.KD.Z	pow.	4,22
63)	D.Z.7063.KD.Z	pow.	1,42
64)	D.Z.7064.KD.D	pow.	0,59
65)	D.Z.7065.KD.D	pow.	0,89
66)	D.Z.7066.KD.D	pow.	0,58
67)	D.Z.7067.KD.D	pow.	0,39
68)	D.Z.7068.KDW	pow.	0,26
69)	D.Z.7069.KD.D	pow.	0,21
70)	D.Z.7070.KD.D	pow.	0,33
71)	D.Z.7071.KD.D	pow.	0,40
72)	D.Z.7072.KD.D	pow.	0,13
73)	D.Z.7073.KDW	pow.	0,03
74)	D.Z.7074.KDW	pow.	0,02
75)	D.Z.7075.KDW	pow.	0,03
76)	D.Z.7076.KDW	pow.	0,64
77)	D.Z.7077.KDW.R	pow.	0,08
78)	D.Z.7078.KDW	pow.	0,17
79)	D.Z.7079.KDW	pow.	0,02

80)	D.Z.7080.C	pow.	0,04
81)	D.Z.7081.IT	pow.	0,07
82)	D.Z.7082.E	pow.	0,01
83)	D.Z.7083.WS	pow.	0,05
84)	D.Z.7084.ZP	pow.	0,01
85)	D.Z.7085.ZP	pow.	0,02
86)	D.Z.7086.ZP	pow.	0,03
87)	D.Z.7087.ZP	pow.	0,04

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich, takich jak: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna o niskiej intensywności, usługi osiedlowe i dzielnicowe, usługi zdrowia, usługi sportu, rekreacji i turystyki, usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, działalność usługowo - produkcyjna, rolnicza przestrzeń produkcyjna (uprawy ogrodnicze), tereny zieleni urządzonej i naturalnej, tereny komunikacji oraz tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym komunalna oczyszczalnia ścieków „Zdroje” i wały przeciwpowodziowe).

**§ 3. 1.** Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Łozowa - Leszczynowa” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1 i 2, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 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 o 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 oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta: D (Prawobrzeże);
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: Z (osiedle Zdroje);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 7;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001 ÷ 087;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - c) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - d) U,MN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - e) U – teren zabudowy usługowej,
  - f) UZ – teren zabudowy usług zdrowia,
  - g) US – teren usług sportu i rekreacji,
  - h) U,KS – teren zabudowy usługowej, parking dla samochodów ciężarowych,
  - i) U,KSP – teren zabudowy usługowej, stacja paliw płynnych,

- j) RU – teren produkcyjnych gospodarstw ogrodniczych,
- k) ZP – teren zieleni urządzonej,
- l) ZN – teren zieleni naturalnej objętej ochroną prawną,
- m) ZN,WS – teren zieleni naturalnej objętej ochroną prawną i wód powierzchniowych śródlądowych,
- n) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny),
- o) WS,Z – teren wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny) i zieleni naturalnej,
- p) Z,WS – teren zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych (rów melioracyjny),
- r) KN – teren oczyszczalni ścieków,
- s) O – teren gospodarowania odpadami,
- t) C – teren przepompowni wody grzewczej,
- u) IT – teren korytarza infrastruktury technicznej,
- w) IT,ZP – teren wału przeciwpowodziowego i zieleni urządzonej,
- y) E – teren stacji transformatorowej lub prostownikowej,
- z) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,
- za) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- zb) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- zc) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- zd) KDW – teren drogi wewnętrznej,
- ze) KDW.R – teren drogi rowerowej.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne,
- 2) ustalenia ekologiczne,
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 5) ustalenia komunikacyjne,
- 6) ustalenia inżynierskie.

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, 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) **całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku obiektów kubaturowych oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, urządzenia reklamowe, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu mierzoną nad poziom morza;

- 3) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25° (w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem co najmniej 10°); za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°; w szczególności budynek może być kryty dachem o układzie połaci dachowych:
- a) kalenicowym, gdy główna kalenica dachu jest równoległa do kierunku ulicy określonej w ustaleniach planu,
  - b) szczytowym, gdy główna kalenica dachu jest prostopadła do kierunku ulicy określonej w ustaleniach planu;
- przy czym ustalenia szczegółowe dotyczące układu połaci dachowych (kalenicowego lub szczytowego) odnoszą się do budynków w pierwszej linii zabudowy;
- 4) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 5) **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;
- 6) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 7) **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;
- 8) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 9) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) **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;
- 12) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 13) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 14) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynieryjnych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 15) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

- a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej; 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, 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 16) **prydomowy teren rekreacyjny** – teren przeznaczony na cele rekreacji i wypoczynku w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o cechach:
- a) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna),
- b) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno - wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
- c) wypełnienie zróżnicowaną gatunkowo zielenią wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchni,
- d) zwarta forma – szerokość minimum 5 m, powierzchnia co najmniej 100 m<sup>2</sup>,
- e) lokalizacja na gruncie, w przestrzeni otwartej;
- udziały powierzchni przydomowego terenu rekreacyjnego nie są bilansowane łącznie z udziałami powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 17) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 18) **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;
- 19) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo - rowerowy;
- 20) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz drogi wewnętrzne;
- 21) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
- b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych 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, czeremcha, jarzab, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
  - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 22) **wysokość obiektów technicznych** – poziom określany w m n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu;
- 23) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 24) **zorganizowana zieleń publiczna** – zieleń 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 jednorodzinnej (MN), jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) zakazuje się lokalizacji:
  - a) stacji paliw płynnych dla pojazdów mechanicznych,
  - b) warsztatów samochodowych i lakierniczych,
  - c) handlu detalicznego w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej:
    - 100m<sup>2</sup> w zabudowie jednorodzinnej,
    - 200 m<sup>2</sup> w zabudowie wielorodzinnej;
- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) dopuszcza się lokalizację obiektów opieki społecznej tj. żłobek, przedszkole, placówka opiekuńczo - wychowawcza itp.;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego lokalu handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 30 m<sup>2</sup> w terenie elementarnym: D.Z.7021.UZ;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup> w terenach elementarnych: D.Z.7045.U,MN, D.Z.7047.U, D.Z.7054.U, D.Z.7061.U;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup> w terenach elementarnych: D.Z.7005.U, D.Z.7012.U, D.Z.7020.U, D.Z.7035.U, D.Z.7042.U,KSP;
- 6) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup> w terenie elementarnym: D.Z.7044.U;
- 7) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych z wyłączeniem terenu elementarnego: D.Z.7024.U,KS;
- 8) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych do pojazdów mechanicznych z wyłączeniem terenu: D.Z.7042.U,KSP;
- 9) zakazuje się lokalizacji obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami za wyjątkiem terenów elementarnych: D.Z.7008.O, D.Z.7011.KN, D.Z.7023.U, D.Z.7026.O i D.Z.7041.O;
- 10) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 11) poza obszarem Natura 2000 dopuszcza się realizację mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru, o wysokości nie wyższej niż maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych;

12) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

## 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; zgodnie z przepisami dotyczącymi Parku i jego otuliny ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych;
- 2) część obszaru planu położona jest w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037 oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003; zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami negatywnie oddziaływać na przedmiot, cele ochrony i integralność obszaru Natura 2000, w tym:
  - a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
  - b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
  - c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami ochrony;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 5) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
  - a) cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych,
  - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
  - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie,
  - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych o charakterze stałym oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
  - f) wycinki związanej z wymogami: prawa lotniczego, ochrony przeciwpowodziowej na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, a także wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 7) przy uzupełnieniu i wprowadzeniu zieleni wysokiej w pasach drogowych nakazuje się:
  - a) zastosowanie gatunków drzew odpornych na zanieczyszczenia,
  - b) nie powodowanie ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 8) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej w odległości mniejszej niż 3 m od istniejącego kolektora sanitarnego oznaczonego na rysunku planu, licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 9) na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MN,U, MW,U), na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej (U,MN), oraz na terenach zabudowy usług zdrowia (UZ) zakazuje się składowania odpadów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych oraz działalności obniżającej standard warunków użytkowania dla mieszkalnictwa, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, powodującej:



- a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów,
  - b) generowanie hałasu o natężeniu przekraczającym dopuszczalne normy;
- 10) zakazuje się składowania odpadów (w tym stanowiących źródło żerowania ptaków) na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych oraz lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje powodujące zmniejszenie przejrzystości powietrza (dymy, pyły lub substancje inicjujące kondensację pary wodnej);
- 11) przy przebudowie istniejącej lub lokalizacji nowej zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu przekroczonych dopuszczalnych poziomów hałasu nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych zmniejszających występującą uciążliwość co najmniej do dopuszczalnych poziomów hałasu.

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

- 1) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei;
- 2) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (nie dotyczy reklam), do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 3) istniejące budynki wymienione w pkt 2 mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom 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 oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) ustala się ochronę budynków zabytkowych (z zastrzeżeniem pkt 5) wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
  - a) nakaz w przypadku konieczności rozbiórki, wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków,
  - b) nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki eksponowanych elewacji budynku od strony ulic,
  - c) nakaz zastosowania zasady jasnego detalu na ciemnym tle oraz stolarki okiennej w kolorze białym, w przypadku braku śladów autentycznej kolorystyki w elewacjach obiektów wykończonych tynkiem,
  - d) dopuszczenie przebudowy lokali mieszkalnych i użytkowych pod warunkiem zachowania kompozycji obiektu i detalu architektonicznego, dopuszczenie realizacji dodatkowego wejścia do budynku poza elewacjami frontowymi,
  - e) dopuszczenie docieplenia elewacji tynkowanych z obowiązkiem odtworzenia detalu sztukatorskiego,
  - f) dopuszczenie wymiany stolarki okiennej pod warunkiem odtworzenia wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki i zastosowania symetrycznego podziału pola okiennego;
- 5) ochrona zabytków przy ul. Batalionów Chłopskich 89, 98, 112 stanowi rozwiązanie przejściowe do czasu realizacji poszerzenia pasa drogowego ul. Batalionów Chłopskich D.Z.7062.KD.Z, przy czym w przypadku ich rozbiórki obowiązuje nakaz wykonania inwentaryzacji konserwatorskiej i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;
- 6) obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin - Dąbie;
- 7) obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, oznaczone na rysunku planu jako charakterystyczne wartości powierzchni ograniczających lotniska;
- 8) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;

- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania: wszystkich budynków na działce budowlanej w przyziemiu i pierwszej kondygnacji nadziemnej (włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym), wiat;
- 10) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; w przypadku rozbudowy budynku głównego oraz dla budynków towarzyszących (np. obiekty magazynowe, garaże) i tymczasowych, przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 11) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
- a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy,
  - b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 12) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
- a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - b) masztów, pylonów, wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury;
- 13) na terenach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami (MW,U) zakazuje się lokalizacji nowych garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu; zakaz nie dotyczy:
- a) garaży wbudowanych w skarpy,
  - b) zespołów garaży o minimalnej liczbie boksów garażowych – 5 sztuk, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów,
  - c) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów;
- 14) na terenach jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN,U) ustala się maksymalną odległość od poziomego terenu do spodu poziomego okapu dachu: 6,0 m;
- 15) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
- a) wolno stojących w terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MN,U, MW,U),
  - b) wolno stojących w granicach pasa drogowego, w pasach rozdzielających jezdnie,
  - c) na tle budynków zabytkowych,
  - d) wbudowanych, umieszczanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki,
  - e) mogących zakłócać warunki mieszkaniowe lub odbiór sygnałów drogowych,
  - f) w terenach zieleni (ZP, Z,WS i ZN,WS),  
zakaz nie dotyczy:
  - g) szyldów o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup>,
  - h) tablic i urządzeń reklamowych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 16) lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w pasach drogowych warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych, oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 17) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych w postaci banerów (transparentów) na płachcie materiału albo siatce rozpiętej na całej lub części elewacji budynku lub ogrodzenia, z wyjątkiem instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych: na elewacjach

- budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy; ustalenie nie dotyczy sztyldów;
- 18) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak: wiaty przystankowe, budki telefoniczne, kosze na śmieci, ławki, lampy, pomniki, formy plastyczne itp., dopuszcza się wyłącznie w przypadku:
- braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - nie powodowania 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 oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej;
- 20) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne należy realizować jako wbudowane w budynki lub usytuowane w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
- 21) na terenach wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami (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 mieszkaniowej;
- 22) przy usługowym wykorzystaniu całego parteru kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości, tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego należy stosować rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne; jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny;
- 23) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 24) budynki sytuowane w pierwszej linii zabudowy od strony ulic realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 25) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych; ustala się szerokość pasa technicznego dla:
- sieci wodociągowych i kanalizacyjnych – 1,0 m – po 0,5 m z każdej strony, licząc od osi rury, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
  - magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy od 400 mm wznwyż – 6,0 m – po 3,0 m z każdej strony, licząc od osi rury,
  - magistral ciepłych o średnicy 2 x 350 mm – 2,30 m,
  - kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN – 1,6 m(po 0,8 m z każdej strony od osi linii);
- 26) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy licząc od skrajni przewodu kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m;
- 27) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- 22,0 m (po 11 m z każdej strony od osi linii ) dla wysokiego napięcia WN,
  - 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii) dla średniego napięcia SN,
  - 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;

- 28) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 29) 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;
- 30) na całym obszarze planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
- a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze np. świąteczne itp.),
  - b) obiektów związanych z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
  - c) naziemnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 31) ograniczenie zagospodarowania tymczasowego nie dotyczy:
- a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
  - b) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
  - c) zastosowania rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
  - d) infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - e) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;
- 32) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej 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 scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 3) dla nieokreślonych w planie (liniami rozgraniczającymi) terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi;
- 5) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości związane z uregulowaniem przebiegu linii rozgraniczających teren drogi publicznej D.Z.7062.KD.Z, w tym przyłączenia gruntów wzdłuż drogi na powiększenie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę (poza obszarem planu).

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
  - a) ulicę Leszczynową i Hangarową stanowiącymi połączenie z centrum Miasta,
  - b) ulicę Batalionów Chłopskich i Granitową stanowiącymi połączenie z osiedlami Podjuchy, Żydowce i Klucz,

c) ulicę Batalionów Chłopskich i Gryfińską stanowiącymi połączenie z osiedlami Dąbie, Słoneczne, Majowe i Płonia;

3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, 8, 9 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;

4) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	2 mp/100 mieszkań	0,2-0,5 mp/1 mieszkanie
3.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością (funkcyjne)	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
4.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1mp/hotel	1,5-2 mp/100 miejsc hotelowych
5.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	2,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,5-2,0 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
6.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1-3 mp/10 miejsc konsumpcyjnych
7.	Biura, urzędy, banki	2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,6-1,6 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
8.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	0,3 mp/1 gabinet, kancelarię
9.	Domy kultury	4 mp/100 użytkowników	1 mp/100 użytkowników jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp	1-2 mp/10 użytkowników
10.	Kina, teatry, sale widowiskowe	20 mp/100 miejsc siedzących	1 mp/200 miejsc siedzących	2,5-5 mp/100 miejsc

11.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp	20 mp/100 użytkowników plus 4 mp dla autokarów	1 mp/100 korzystających jednocześnie	0,3-0,6 mp/00 użytkowników w
12.	Biblioteki	1 mp/20 użytkowników	1 mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1-2 mp/10 użytkowników
13.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**
14.	Rzemiosło	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**	5 mp/100 zatrudnionych**
15.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanow. naprawcze	nie określa się	nie określa się
16.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt plus 2 mp na sklep	nie określa się	nie określa się
17.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanow. do mycia	nie określa się	nie określa się
18.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
19.	Hale widowiskowo – sportowe	15 mp/100 miejsc oraz 0,3 mp dla autokarów	1 mp/100 miejsc lecz nie mniej niż 1 mp	5 mp/100 użytkowników
20.	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. hali	2 mp/obiekt	nie określa się
21.	Baseny pływackie, inne małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/10 korzystających plus 1 mp na 15 widzów	1 mp/50 korzystających jednocześnie	10-15 mp/100 użytkowników
22.	Sal konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 mp/100 miejsc	1 mp/200 miejsc	1,25-2,5 mp/100 miejsc
23.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe	1 mp/5 użytkowników	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1,0-1,5 mp/10 użytkowników
24.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 użytkowników	1 mp/100 korzystających jednocześnie	nie określa się
25.	Usługi pozostałe	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

\* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania na miejsca postojowe, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2 powyższej tabeli;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;

- 8) dla klinik, przychodni, obiektów oświaty, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 9) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
  - c) punktów gastronomicznych,
  - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 10) przebieg ścieżek rowerowych pokazanych na rysunku planu jest przebiegiem przybliżonym, uściślenie lokalizacji ścieżek w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że uściślone to zostanie w ustaleniach szczegółowych;
- 11) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi oznaczonymi na rysunku planu.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:
- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych oraz ciągu pieszo – rowerowego) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 23;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących lub nowych magistral i sieci wodociągowych w ulicach: Leszczynowej, Batalionów Chłopskich, Winogronowej, Wczasów, Żołędziowej, Łozowej;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej;
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją grawitacyjno - tłoczną w ulicach: Leszczynowej, Batalionów Chłopskich, Łozowej, Winogronowej, Wczasów, Żołędziowej do oczyszczalni ścieków „Zdroje”;
- 5) dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejących kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Leszczynowej, Batalionów Chłopskich, Łozowej, Winogronowej, Wczasów ze zrzutem do rowów melioracyjnych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;

- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 10) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 11) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, ustala się ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację, zabudowę, kanalizację, likwidację i budowę nowych rowów melioracyjnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 13) ustala się utrzymanie istniejącego wału przeciwpowodziowego „Zdroje” wraz z przepustami wałowymi z klapami przeciwcofkowymi, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 14) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 15) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 16) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 17) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 18) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 19) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 20) w zasięgu oddziaływania, oznaczonym na rysunku planu, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN i pasie technicznym planowanych kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 21) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 23) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację



oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 24) ustala się utrzymanie istniejącego punktu selektywnej zbiórki odpadów problemowych;
- 25) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 26) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 27) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa – 90 mm, sieć ciepłna – 32 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 28) przebiegi sieci inżynierskich oznaczone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 29) część obszaru planu objęta obszarem ograniczonego użytkowania oczyszczalni ścieków „Zdroje”.