

**UCHWAŁA NR XII/433/19
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 26 listopada 2019 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Pokoju” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/822/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Pokoju” w Szczecinie, 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 „Golęcino - Pokoju” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 5,77 ha w granicach: ul. Pokoju od zachodu i północy, ul. Strzałowska od wschodu, teren szkoły podstawowej od południowego wschodu. Teren znajduje się w granicach administracyjnych osiedla: Golęcino - Gocław w Szczecinie.

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

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

L.p.	Symbol terenu elementarnego	Powierzchnia (ha)
1.	P.G.5001.U	1,60
2.	P.G.5002.UK	1,51
3.	P.G.5003.U	0,87
4.	P.G.5004.ZP	0,02
5.	P.G.5005.KD.Z	1,16
6.	P.G.5006.KD.L	0,56
7.	P.G.5007.KD.W	0,03
8.	P.G.5008.KD.D	0,02

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, teren usług sakralnych, teren zieleni urządzonej i tereny komunikacji drogowej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Pokoju” w Szczecinie 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 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 miasta oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

**Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych P.G.5001.U i P.G.5003.U występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - symbol dzielnicy Północ;
- 2) G - symbol osiedla Gołęcino - Goclaw;
- 3) 5001- liczba oznaczająca plan i numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - b) U - teren zabudowy usługowej,
 - c) UK - teren usług sakralnych,
 - d) KD.Z - teren drogi publicznej - ulica zbiorcza,
 - e) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
 - f) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - g) KDW - teren drogi wewnętrznej.

3. Tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący I.ZP.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe łącznie.

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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 zieleń, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne powierzchnie terenu (np. zakrzewienia, zadrzewienia w liniach rozgraniczających ulicy, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach), w tym także powierzchnie ukształtowane sztucznie (np. skarpy, tarasy);
- 2) **dachy płaskie** - dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25° lub taras;
- 3) **ekspozowana elewacja** - elewacja budynku położona wzdłuż drogi publicznej przyległej do działki;
- 4) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe i prostownikowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, punkty i stacje ładowania pojazdów elektrycznych, 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;

- 5) **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; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:
- a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdwośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **obiekt lub obszar o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, Gminnej Ewidencji Zabytków lub chroniony zapisami planu ze względu na posiadaną wartość kulturową, historyczną lub artystyczną;
- 8) **obiekty opieki zdrowotnej** - obiekty w których udziela się świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale, przychodnie, kliniki, prewentoria, zakłady opiekuńczo - lecznicze, zakłady pielęgnacyjno - opiekuńcze, ośrodki terapii uzależnień, izby wytrzeźwień, hospicja, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty usługowe realizujące zadania z zakresu pomocy społecznej;
- 9) **obiekty pomocy społecznej** - domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, obiekty pogotowia opiekuńczego, schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 10) **obiekty obsługi pojazdów** - obiekty służące obsłudze pojazdów takie jak: warsztaty naprawcze mechaniki pojazdowej, warsztaty lakiernicze i wulkanizacyjne, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, punkty wymiany opon, myjnie, a także obiekty do nich podobne;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku dla funkcji podstawowej wskazanej dla terenu;
- 12) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 13) **pas ochrony funkcyjnej** - pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 14) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 15) **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, ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- a) 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 ogrody zimowe – stanowiące integralną część budynku,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz zewnętrznej izolacji termicznej realizowanej na budynkach istniejących do dnia wejścia w życie niniejszego planu;

- 16) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (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;
- 17) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 18) **typ zabudowy** - wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów, zasady kompozycji elewacji; typ zabudowy określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub cechy zabudowy ustalone w niniejszym planie;
- 19) **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, glóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik blotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 20) **zielen urządzona** - zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) elektrowni wiatrowych,
 - b) obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - c) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - d) usług obsługi pojazdów,
 - e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
 - f) jednokondygnacyjnych garaży naziemnych w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczających tereny elementarne z drogami publicznymi;
- 2) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) na terenach budowlanych i przeznaczonych do zabudowy, przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych na cele inne niż realizacja urządzeń lub obiektów infrastruktury

technicznej nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały obszar planu objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) ustalenie w pkt 2 nie dotyczy:
 - a) realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg publicznych ustalonych w planie,
 - b) wycinki niepożądanych gatunków roślin,
 - c) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich,
 - e) wycinki w pasie ochrony funkcyjnej;
- 4) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych: odpadów oraz materiałów i produktów pyłących lub emitujących nieprzyjemne zapachy lub zawierających substancje stwarzające zagrożenie dla środowiska;
- 5) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem;
- 7) istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi.

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

- 1) na całym obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji, w granicach której ochronie podlegają:
 - a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry i Jeziora Dąbie na panoramę osiedla Golęcino -Goclaw,
 - b) przedpole widoku na rzekę Odrę i Jezioro Dąbie;
- 2) w strefie E ochrony ekspozycji obowiązuje:
 - a) budowanie harmonijnej sylwety od strony rzeki Odry i Jeziora Dąbie,
 - b) utrzymanie niezakłóconych widoków z przestrzeni publicznych, w tym: ulic, szlaku wodnego, terenów zieleni,
 - c) utrzymanie bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe z rzeki Odry,
 - d) tworzenie lokalnych wnętrz i otwarć widokowych wzbogacających strukturę przestrzenną;
- 3) dla całego obszaru planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej wsi Golęcino;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustala się:
 - a) ochronę zarysu geodezyjnego terenu nawsia i jego zagospodarowania zielenią,
 - b) utrzymanie i odtworzenie linii zabudowy i nawiązanie do historycznych szerokości frontów działek i długości elewacji frontowych budynków od strony nawsia,
 - c) nawiązanie nowej zabudowy do typu zabudowy historycznej struktury przestrzennej,
 - d) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych w pokryciach dachów,

- e) stosowanie na elewacjach eksponowanych wykończenia ceramicznego;
- 5) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych, określonych na rysunku planu, dla których w przypadku konieczności ich rozbiórki, obowiązuje nakaz wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;
- 6) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
- a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów,
 - b) na dachach wysokich elewacji frontowych od strony ulic i placów, chyba że całą połąc dachu będzie stanowić dachówka fotowoltaiczna,
 - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 7) dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 9) w granicach działki budowlanej dopuszcza się wysunięcia poza ustalone linie zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
- a) na poziomie przyziemia: schodów zewnętrznych, urządzeń zapewniających osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp,
 - b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykusy, balkonów, gzymsów wieńczących - maksymalnie do 1,5 m, innych elementów budynku - maksymalnie do 0,7 m;
- 10) na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych obowiązuje zastosowanie materiałów wykończeniowych, zapewniających estetyczny wygląd elewacji;
- 11) 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, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 12) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne realizuje się jako wbudowane w budynki lub sytuuje w sposób zapewniający przesłonięcie wglądu na nie od strony przestrzeni publicznej np.: w otoczeniu zwartej zieleni;
- 13) nowe stacje transformatorowe realizuje się:
- a) jako wbudowane lub dobudowane do obiektów funkcji podstawowej,
 - b) w formie wolno stojącej, wycofane o co najmniej 10 m w głąb działki od strony dróg publicznych;
- 14) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem:
- a) realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - b) lokalizacji zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
 - c) lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z gospodarką odpadami,
 - d) rozwiązań przejściowych związanych z realizacją ustaleń planu;

- 15) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
 - a) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia lub utrzymania sieci inżynierskich,
 - b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 16) na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować zasadniczą bryłę budynku;
- 17) określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą obiektów inżynierskich;
- 18) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 19) 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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 20) ustalone linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 21) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci gazowej,
 - c) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 22) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 23) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4 m, licząc od skrajni przewodu;
- 25) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4 m, po 2 m z każdej strony od osi linii;
- 26) 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;
- 27) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określoną na rysunku planu; w obszarze strefy W III dopuszcza się inwestowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 28) na całym obszarze planu obowiązuje, niekontrastująca z otoczeniem, kolorystyka:
 - a) dla elewacji: neutralna - odcienie beżu, szarości, wykładzina ceramiczna o kolorystyce naturalnej,
 - b) dla dachów: odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 29) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości wyłącznie zgodne z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, określony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą drogi publicznej;
- 4) dla terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej ustala się dowolne zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) dla nieokreślonych w planie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących dróg publicznych oraz wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez znajdujące się w obszarze planu:
 - a) ul. Pokoju – teren elementarny P.G.5005.KD.Z,
 - b) ul. Strzałowską – teren elementarny P.G.5006.KD.L;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt. 7,8,9 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów określa poniższa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp)		
		dla samochodów osobowych	dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	dla rowerów
		1	2	3
1.	Hotele, pensjonaty, hostele	2,5 mp/10 miejsc hotelowych	0,1 mp/10 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	0,2 mp/10 miejsc hotelowych
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	2 mp/10 łóżek	1 mp/obiekt	1 mp/ 10 łóżek
3.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, obiekty pomocy społecznej	1 mp/10 łóżek	0,5 mp/10 łóżek	0,2 mp/10 łóżek
4.	Schroniska młodzieżowe	1 mp/10 łóżek	1 mp/1obiekt	1,5 mp/10 łóżek
5.	Sklepy o powierzchni	2,5 mp/100 m ²	1 mp/100 m ²	1 mp/100 m ²

	sprzedaży do 100m ²	powierzchni sprzedaży	powierzchni sprzedaży	powierzchni sprzedaży
6.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych);	2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	0,1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	0,2 mp/10 m ² pow całkowitej
7.	Biura, urzędy, banki	2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
8.	Przychodnie i gabinety lekarskie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	0,5 mp/1 gabinet
9.	Szpitala, kliniki	4 mp/ 10 łóżek	0,2 mp/10 łóżek	0,2 mp/10 łóżek
10.	Kościóły, kaplice	1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/ obiekt	nie określa się
11.	Domy kultury	4 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp	1,5 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
12.	Placówki opiekuńczo – wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
13.	Szkoły podstawowe	1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkolę	1,5 mp/ salę dydaktyczną
14.	Szkoły średnie i zawodowe	1mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1mp/szkolę	1,5 mp/ salę dydaktyczną
15.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1mp/10studentów przebywających jednocześnie	0,1mp/10 studentów przebywających jednocześnie	0,5 mp/10 studentów przebywających jednocześnie
16.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1,5 mp/ 100m ² pow. całkowitej
17.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, ale min. 1 mp
18.	Usługi rzemieślnicze	2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejsze zmianie	0,2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejsze zmianie	0,4 mp/10 zatrudnionych
19.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	1 mp/10 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	2 mp/100 miejsc
20.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	0,1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
21.	Usługi różne	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,5 mp/100 m ² pow. użytkowej*

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

- 1) 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, a końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 2) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 3) 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;
- 4) dla klinik, przychodni, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (ogródki gastronomiczne itp.);
- 6) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się trasy rowerowe.

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) 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, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 15;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących sieci wodociągowych w ulicach: Pokoju, Strzałowskiej;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
 - 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 sanitarną do kanalizacji sanitarnej w ulicach: Pokoju, Strzałowskiej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej w ulicach: Pokoju, Strzałowskiej;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;

- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 10) 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;
- 11) dopuszcza się lokalizację źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 12) 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;
- 13) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 15) 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;
- 16) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 17) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, ciepłna -20 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m;
- 19) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 20) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.