



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 13 listopada 2013 r.

Poz. 3834

UCHWAŁA NR XXXIV/1000/13 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 14 października 2013 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn-Policka 3” 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; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405); Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/322/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn-Policka 3” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.), uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn-Policka 3” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni 3,74 ha:

- 1) w rejonie ulic Szosa Polska i Policka - 2,65 ha;
- 2) w rejonie ulicy Nehringa i cieką wodnego Glinianka - 1,09 ha.

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

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

- 1) **P.T.3001.KD.G** pow. 0,84;
- 2) **P.T.3002.KD.L** pow. 0,75;
- 3) **P.T.3003.KD.D** pow. 0,32;
- 4) **P.T.3004.U** pow. 0,59;
- 5) **P.T.3005.KM** pow. 0,15;
- 6) **P.T.3006.MN,U** pow. 0,74;
- 7) **P.T.3007.ZP** pow. 0,32;
- 8) **P.T.3008.KP** pow. 0,03.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 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 zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca dzielnicę Pólnoc;
- 2) T - litera oznaczająca osiedle Stołczyn;
- 3) 3 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) U - teren zabudowy usługowej,
 - c) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - d) KD.G - teren drogi publicznej - ulica główna,
 - e) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
 - f) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - g) KP - teren ciągu pieszego,
 - h) KM - teren komunikacji publicznej.

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 inżynierskie.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** - różne formy dachów o połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 2) **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, 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;
- 3) **makroniwelacja** - zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m;

- 4) **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;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 7) **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 lub
- 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 oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 8) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 9) **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 sztyt o powierzchni do 0,3 m²;
- 10) **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 zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 11) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami poza miejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 12) **ścieżka rowerowa** - wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 13) **usługi sezonowe** - forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. kilkudniowe imprezy plenerowe (w tym spektakle artystyczne, koncerty), jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, występy cyrkowe, ekspozycje lub kilkumiesięczna działalność ogródków gastronomicznych, lodowisk, itp.;
- 14) **wartościowy drzewostan** - chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe, a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
- b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,
- c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew - powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwia, modrzew, choina, brzoza - powyżej 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 15) **zielen urządzona, zielen parkowa** - 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) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - c) usług związanych z obsługą pojazdów, takich jak: myjnie, stacje paliw, warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 2) ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego, z wyłączeniem terenów przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej (drogi, inżynieryjne urządzenia sieciowe, itp.);
- 4) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - 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, inżynieryjnych urządzeń sieciowych i sieci inżynieryjnych;
- 6) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej dopuszczalnego poziomu;
- 7) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 8) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się, pod warunkiem nie pogarszania stosunków gruntowo-wodnych: przebudowę, rozbudowę, remont oraz podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej i ciekłu.

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

- 1) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei, m.in. poprzez wkomponowanie form/charakteru/typu nowej zabudowy wraz z towarzyszącą jej zielenią urządzoną w istniejące układy krajobrazowe oraz uczytelnienie charakterystycznych powiązań widokowych;
- 2) na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów o wysokiej jakości;
- 3) wyznaczone linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy - do 1,5 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) - do 1,5 m,
 - c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych realizowanych na istniejących budynkach;

- 5) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniżej 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);
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy wyznacza się jako iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej lub innej jednostki określonej w ustaleniach szczegółowych (np. teren elementarny, podwydzielenie). Do obliczania powierzchni całkowitej poddaje się powierzchnię całkowitą równą 100% po jego obrysie zewnętrznym;
- 7) ogrodzenia od strony dróg publicznych, realizuje się wyłącznie ażurowe, z wyjątkiem ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych:
 - a) w miejscach gdzie pulsujące światło reklamy mogłoby zakłócić warunki mieszkaniowe oraz odbiór znaków i sygnałów drogowych,
 - b) w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic,
 - c) na budynkach, gdy reklama spowodowałaby przesłonięcie okien lub zakłóciłaby kompozycję elewacji poprzez niedostosowanie formatu pojedynczej reklamy lub grupy reklam do istniejących podziałów elewacji takich jak: gzymsy, linia okapu dachu, itp.; ustalenie nie dotyczy reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 11) lokalizację reklam w liniach rozgraniczających dróg warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 12) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainvestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioskowiaty, tradycyjne słupy reklamowe, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne np. warunkuje się:
 - a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 13) wiaty przystankowe, kioskowiaty lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 14) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
 - a) zagospodarowania dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji;
- 15) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
 - a) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, szynowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 16) stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych;
- 17) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

- 2) ustala się scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) ustala się dla terenów objętych planem dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż drogi publicznej 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 układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają ulice:
 - a) P.T.3001.KD.G (odcinek ulicy Szosa Polska) - połączenie z osiedlami dzielnicy Północ i Policami,
 - b) P.T.3002.KD.L - nowo planowany odcinek ulicy łączący ulicę Szosa Polska z ulicą Policką, wzdłuż południowej granicy planu,
 - c) P.T.3003.KD.D (odcinek ulicy Polickiej) - połączenie od ulicy Szosa Polska do ulicy Nehringa (poza obszarem planu),
 - d) ulica Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego, poza granicą obszaru planu - połączenie z osiedlami dzielnicy Północ;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 4 - 6;
- 4) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla samochodów
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2
2.	Hotele, pensjonaty	10 miejsc hotelowych	2,5
3.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaż.	2,5
4.	Obiekty ekspozycyjno - handlowe	100 m ² pow. użytkowej*	2
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych	2
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej*	2
7.	Gabinety lekarskie	1 gabinet	2
8.	Domy kultury	100 użytkowników	4
9.	Obiekty muzealno-wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 20 + min. 4 m.p dla autokarów
10.	Miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	2
11.	Rzemiosło usługowe	5 zatrudnionych	2
12.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających	2
13.	Sale konferencyjne	5 użytkowników	1
14.	Usługi różne	100 m ² pow. użyt.*	1

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

5) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
2.	Hotele, pensjonaty	100 łóżek	2
3.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaży	1
4.	Obiekty ekspozycyjno - handlowe	100 m ² pow. użytkowej*	0,5
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych (100 m ²)	1,0
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej*	0,6
7.	Gabinety lekarskie	1 gabinet	0,3
8.	Biblioteki, domy kultury	10 użytkowników jednocześnie (100 m ²)	1,0
9.	Obiekty muzealno - wystawowe	100 użytkowników jednocześnie (100 m ²)	0,3
10.	Miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
11.	Rzemiosło usługowe	100 zatrudnionych**	5
12.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających jednocześnie	0,5
13.	Sale konferencyjne	100 miejsc	1,25
14.	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

- 6) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik obliczeń liczby miejsc postojowych zaokrągla się pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 7) wymogi określone w pkt 3 ÷ 6 nie obowiązują w przypadku ekspozycji sezonowych towarów, ruchomych punktów sprzedaży oraz ogródków sezonowych przy lokalach gastronomicznych;
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych, przedstawione na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi a uściślenie ich lokalizacji w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie dróg oraz ciągu pieszego oznaczonego symbolem P.T.3008.KP, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 15;
- 2) dojścia, dojazdy, ciągi piesze i ścieżki rowerowe wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w ust. 6 pkt 1, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 15;
- 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) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej i nowej sieci wodociągowej w ulicach: Szosa Polska, Policka oraz terenach: P.T.3002.KD.L, P.T.3008.KP, P.T.3006.MN,U;

- 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) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącym i nowym systemem grawitacyjno - tłocznej kanalizacji sanitarnej do kolektorów i kanalizacji sanitarnej w ulicach: Szosa Polska, Policka i w terenach: P.T.3008.KP, P.T.3006.MN,U;
- 7) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i nową kanalizacją deszczową do kolektora i kanalizacji deszczowej w ulicach: Szosa Polska, Policka i w terenach: P.T.3002.KD.L, P.T.3008.KP, P.T.3006.MN,U oraz istniejących rowów melioracyjnych i cieku Glinianka po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach ropopochodnych; dopuszcza się retencję wód opadowych w terenach zabudowy mieszkaniowej, usługowej; zaleca się wykorzystanie wód opadowych do celów gospodarczych;
- 8) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 9) w przypadku zlokalizowania istniejących drenaży w trakcie robót ziemnych, należy podłączyć do kanalizacji deszczowej;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu; do czasu realizacji sieci dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło, energię elektryczną ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, takie jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z ust. 6 pkt 1 i pkt 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną dróg;
- 12) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 14) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 15) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami szczególnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną 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;
- 17) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, przy czym sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 18) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m, sieć ciepła 2x40 mm;
- 20) przebiegi sieci inżynieryjnych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 21) pas techniczny, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony jest dla przebiegu sieci inżynieryjnych, w którym obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i nasadzeń zieleni wysokiej. W pasie technicznym dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbieralną.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny P.T.3001.KD.G.

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna wraz z trasą tramwajową.
2. **Ustalenia ekologiczne:** obowiązuje pokrycie niezabudowanej i nieutwardzonej powierzchni terenu zielenią.

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

- 1) obowiązuje realizacja węzła przesiadkowego tramwajowo - autobusowego, w skład którego wchodzi wspólne przystanki;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) zakazuje się sytuowania wiat, obiektów technicznych i innych elementów zagospodarowania terenu w sposób zagrażający bezpieczeństwu pasażerów komunikacji publicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż:
 - a) 2 reklam wolno stojących minimum dwustronnych, o powierzchni ekspozycyjnej do 9,0 m² dla każdej ze stron, oddalonych od siebie na odległość minimum 60 m,
 - b) 2 słupów reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: obowiązuja ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - od 45,2 m do 50,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: dwie jezdnie po minimum dwa pasy ruchu, obustronne chodniki i ścieżki rowerowe, torowisko tramwajowe;
- 3) przebieg ścieżek rowerowych poza jezdnią;
- 4) zakazuje się bezpośredniej obsługi z ulicy terenów przyległych, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 5;
- 5) dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu do terenu P.T.3005.KM, ograniczonego do relacji prawoskrętnych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrała wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym;
- 3) kolektor deszczowy - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i budowy w terenie elementarnym;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN - z dopuszczeniem likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;
- 5) stacja transformatorowa SN/nn - z dopuszczeniem likwidacji i budowy w nowej lokalizacji;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 8. Teren elementarny P.T.3002.KD.L.

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna wraz z trasą tramwajową.
2. **Ustalenia ekologiczne:** obowiązuje wprowadzenie zieleni stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż:
 - a) 2 reklam wolno stojących minimum dwustronnych, o powierzchni ekspozycyjnej do 9,0 m² dla każdej ze stron, oddalonych od siebie na odległość minimum 60 m,
 - b) 2 słupów reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - od 25 m do 38 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki i ścieżki rowerowe;
- 3) obowiązujący przebieg trasy tramwajowej: przez skrzyżowanie z terenem P.T.3003.KD.D, w ciągu ulicy Polickiej;
- 4) przebieg ścieżek rowerowych poza jezdnią.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne, kanalizacja sanitarna i deszczowa, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 9. Teren elementarny P.T.3003.KD.D.

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa wraz z trasą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne: obowiązuje pokrycie niezabudowanej i nieutwardzonej powierzchni terenu zielenią.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż:
 - a) 2 reklam wolno stojących minimum dwustronnych, o powierzchni ekspozycyjnej do 9,0 m² dla każdej ze stron, oddalonych od siebie na odległość minimum 60 m,
 - b) 2 słupów reklamowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - od 18,1 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, torowisko tramwajowe.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 10. Teren elementarny P.T.3004.U.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie: handel, gastronomia, wystawy i ekspozycje.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje pokrycie niezabudowanej i nieutwardzonej powierzchni terenu zielenią.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 8 metrów;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,4 do 1,0;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

7) dopuszcza się lokalizację reklam:

- a) wbudowanych, określających logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona, stanowiącej stały element wystroju architektonicznego budynku,
- b) w formie wolno stojącej, nie więcej niż jeden słup reklamowy.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: P.T.3002.KD.L, P.T.3003.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 4 - 6.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.T.3001.KD.G, P.T.3002.KD.L, P.T.3003.KD.D, P.T.3004.U, P.T.3005.KM;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej, elektroenergetycznych;
- 3) część obszaru wzdłuż terenu P.T.3005.KM w zasięgu pasa technicznego sieci wodociągowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 11. Teren elementarny P.T.3005.KM.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji publicznej;
- 2) obowiązuje realizacja pętli autobusowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług towarzyszących funkcji podstawowej, takich jak: gastronomia, parking dla rowerów, itp.;
- 4) dopuszcza się lokalizację: toalet publicznych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje pokrycie niezabudowanej i nieutwardzonej powierzchni terenu zielenią.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 10%;
- 3) dopuszcza się realizację budynku dyspozytorsko - socjalnego z poczekalnią dla pasażerów, punktem sprzedaży biletów komunikacji miejskiej, prasy, itp.;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 7,5 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,02 do 0,1;
- 6) budynki kryte dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;
- 7) toalety publiczne realizowane jako podziemne lub wbudowane w zabudowę usługową;
- 8) zakazuje się lokalizacji: wolno stojących obiektów gastronomicznych;
- 9) dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednej reklamy w formie wolno stojącej, minimum dwustronnej;
- 10) dopuszcza się lokalizację podstacji prostownikowej w formie wolno stojącej;
- 11) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe: parking dla samochodów osobowych, usługi sezonowe - do czasu docelowego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1 500 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.T.3003.KD.D;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego zjazdu z terenu P.T.3001.KD.G, ograniczonego do relacji prawoskrętnych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.T.3001.KD.G, P.T.3003.KD.D, P.T.3004.U, P.T.3005.KM;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont sieci wodociągowej w pasie technicznym, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę nowej sieci gazowej w terenach: P.T.3001.KD.G, P.T.3002.KD.L, P.T.3003.KD.D;
- 4) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny P.T.3006.MN,U.**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) usługi realizuje się wyłącznie jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów, takich jak: myjnie, warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze;
- 4) w granicach działki nr 15/4 z obrębu 3007 ustala się ciąg pieszy o dostępie ogólnym i przebiegu określonym na rysunku planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) wzdłuż korony skarpy obowiązuje:
 - a) zagospodarowanie umożliwiające dostęp do niezbędnej konserwacji skarpy,
 - b) odsunięcie zabudowy i ogrodzeń o minimum 5 m od korony skarpy,
 - c) wykonanie nasadzeń zieleni stanowiącej formę zabezpieczeń przeciwoerozyjnych, stabilizujących skarpe - minimum jeden szpaler z rodzimych gatunków krzewów;
- 3) prace ziemne w obszarze istniejących skarp należy prowadzić w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 4) na części terenu, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje ochrona siedliska przyrodniczego „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0);
- 5) działania inwestycyjne poprzedzone inwentaryzacją przyrodniczą pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych; w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na stwierdzone na terenie elementarnym powyżej wymienione wartości przyrodnicze, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących wpływ na siedliska i gatunki chronione.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące, bliźniacze;
- 4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 9 m;
- 5) w budynkach mieszkalnych:
 - a) wolno stojących - dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego,
 - b) w zabudowie bliźniaczej - dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego lub jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego,
 - c) dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,15 do 0,55;
- 7) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 35 ° do 45 °, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20% rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu - z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 8 i pkt 9;
- 8) w zabudowie bliźniaczej obowiązuje jednakowe nachylenie połaci dachowych oraz jednakowa wysokość okapu dachu przyległych do siebie budynków mieszkalnych;

- 9) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych i garażowych dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam:
 - a) w formie wolno stojącej,
 - b) wbudowanych, o powierzchni przekraczającej 1 m²;
- 11) urządzenie ciągu pieszego, o którym mowa w ust. 1 pkt 4, dopuszcza się w ramach komunikacji wewnętrznej terenu P.T.3006.MN,U, na szerokości nie mniejszej niż 3 metry;
- 12) w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla budynku wolno stojącego - 600 m²,
 - b) dla segmentu zabudowy bliźniaczej - 400 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy dojazdowej przebiegającej od wschodu, poza granicą obszaru planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 4 - 6.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.T.3008.KP oraz w terenie P.T.3006.MN,U - w wyznaczonym na rysunku planu pasie technicznym i drogach wewnętrznych, planowanych do obsługi nowej zabudowy;
- 2) sieć wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w wyznaczonym na rysunku planu pasie technicznym;
- 3) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN oraz budowę sieci elektroenergetycznej w wyznaczonym pasie technicznym, w granicach działki nr 15/4 z obrębu 3007.

§ 13. Teren elementarny P.T.3007.ZP.

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
 - 2) cały teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
 - 3) obowiązuje ochrona skarpy, z jednoczesnym zakazem:
 - a) prowadzenia prac mogących powodować osuwiska skarp,
 - b) usuwania roślinności stabilizującej skarpy;
 - 4) na obszarze oznaczonym w rysunku planu projektowany użytek ekologiczny „Źródła Glinianki”; zakazuje się:
 - a) zmiany istniejącej rzeźby terenu,
 - b) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
 - c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej;
 - 5) na części terenu, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje ochrona siedliska przyrodniczego „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0);
 - 6) działania inwestycyjne poprzedzone inwentaryzacją przyrodniczą pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych; w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na stwierdzone na terenie elementarnym powyżej wymienione wartości przyrodnicze, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących wpływ na siedliska i gatunki chronione.
- 3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** zakazuje się:
- a) grodzenia i przegradzania terenu uniemożliwiającego swobodną migrację zwierząt,
 - b) lokalizacji reklam,
 - c) lokalizacji miejsc postojowych,
 - d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne: obsługa z ulicy dojazdowej przebiegającej od wschodu, poza granicą obszaru planu, poprzez teren P.T.3006.MN,U.

6. Ustalenia inżynierskie: dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN.

§ 14. Teren elementarny P.T.3008.KP.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) ustala się dostęp ogólny do terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) na całym terenie obowiązuje ochrona siedliska przyrodniczego „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe” (kod siedliska 91E0);
- 4) działania inwestycyjne poprzedzone inwentaryzacją przyrodniczą pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych; w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na stwierdzone na terenie elementarnym powyżej wymienione wartości przyrodnicze, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących wpływ na siedliska i gatunki chronione.

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

- a) lokalizacji reklam,
- b) zagradzania i przegradzania terenu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne: szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - od 4,4 m do 10,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 2) przepust - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 3) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 15. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego: „Stołczyn-Policka” w Szczecinie uchwalonego uchwałą Nr XLI/762/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 20.06.2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 61, poz. 1359), „Stołczyn-Policka 2” w Szczecinie uchwalonego uchwałą Nr XLIV/1114/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 01.03.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 25, poz. 566).

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

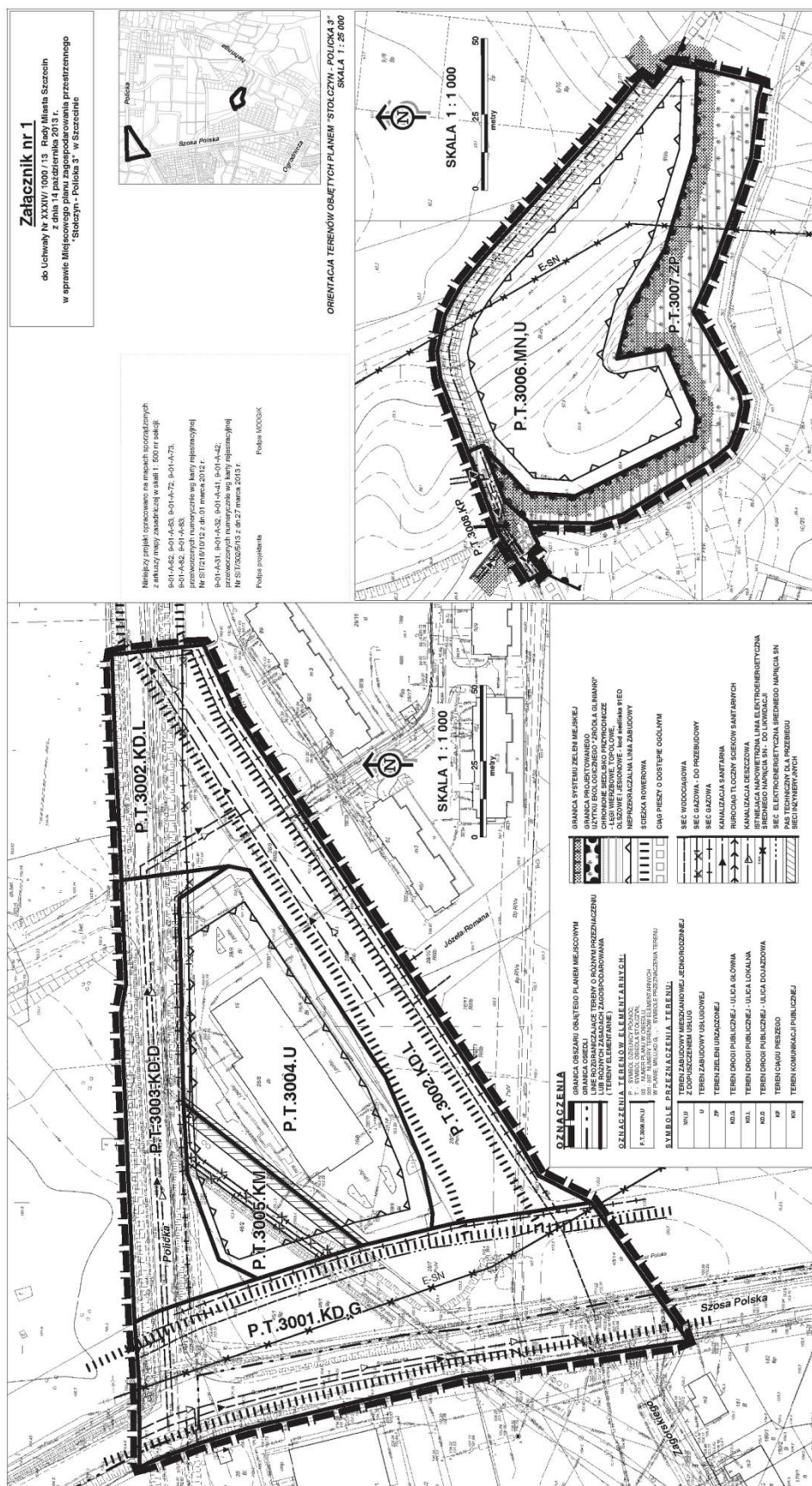
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

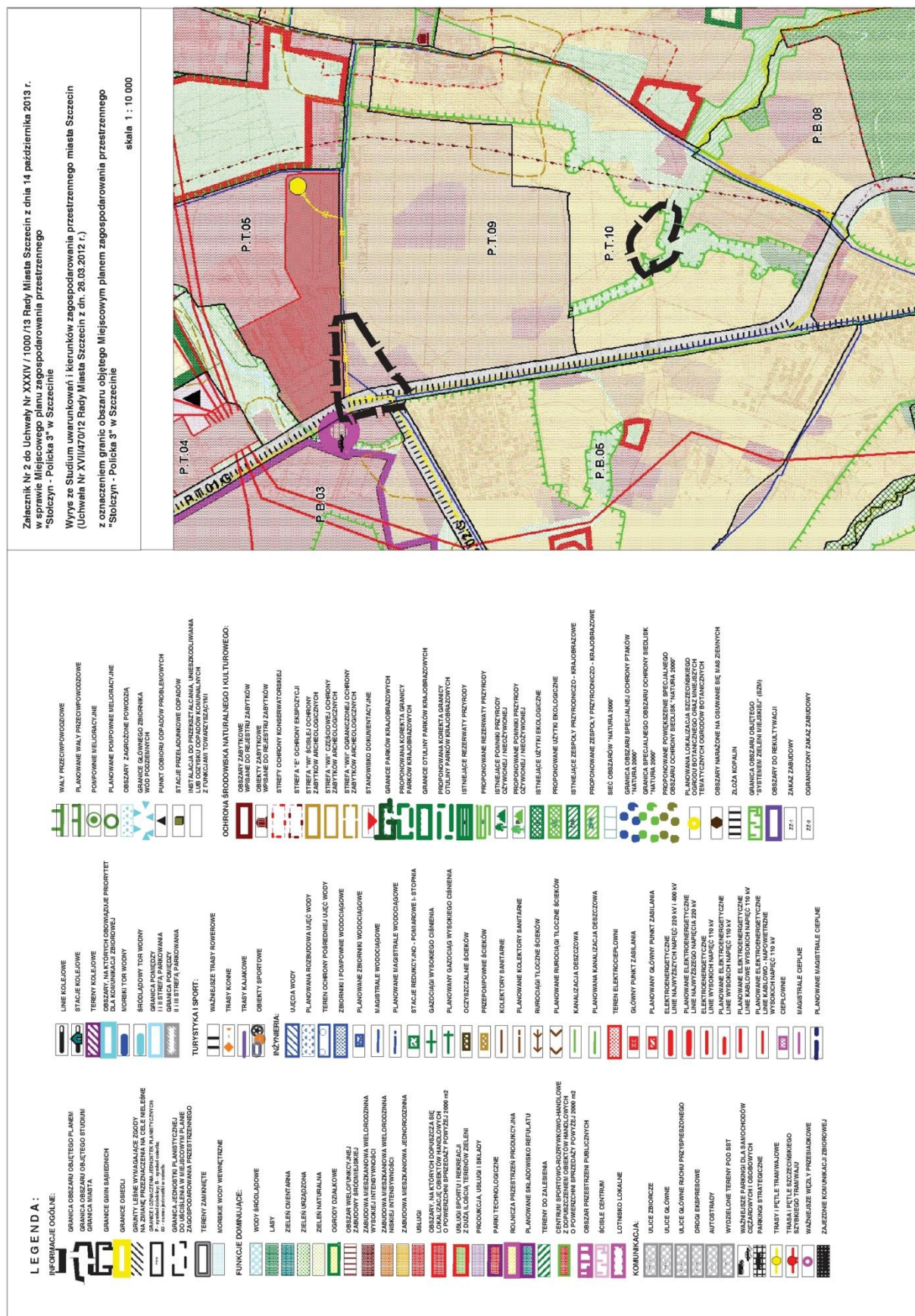
Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Jan Stopyra

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/1000/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 14 października 2013 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/1000/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 14 października 2013 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/1000/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 14 października 2013 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn - Policka 3” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594; zm. z 2013 r. poz. 645) - zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	P.T.3001.KD.G	Ulica główna - węzeł przesiadkowy. Odcinek ulicy Szosa Polska Rozbiórka odcinka istniejącej jezdni i chodnika. Budowa: dwóch jezdni po dwa pasy ruchu, torowiska tramwajowego, obustronnych peronów przystanków, obustronnych chodników i ścieżki rowerowej, oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
2.	P.T.3002.KD.L	Ulica lokalna. Rozbiórka odcinka istniejącej jezdni i chodnika w ciągu ulicy Polickiej. Budowa: jezdni, obustronnych chodników i ścieżki rowerowej, oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa odcinka torowiska tramwajowego przez skrzyżowanie z terenem P.T.3003.KD.D w ciągu ulicy Polickiej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
3.	P.T.3003.KD.D	Ulica dojazdowa dla obsługi terenów przyległych. Odcinek ulicy Polickiej. Rozbiórka odcinka istniejącej jezdni i chodnika. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, budowa oświetlenia i odwodnienia ulicy oraz urządzenie zieleni. Budowa torowiska tramwajowego. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
4.	P.T.3005.KM	Teren komunikacji publicznej - budowa pętli autobusowej. Budowa: oświetlenia i odwodnienia pętli autobusowej oraz urządzenie zieleni.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska tekst jednolity Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, zm. z 2008 r. Nr 111, poz. 708, Nr 138, poz. 865, Nr 154, poz. 958, Nr 171, poz. 1056, Nr 199, poz. 1227, Nr 223, poz. 1464, Nr 227, poz. 1505; zm. z 2009 r. Nr 19, poz. 100, Nr 20, poz. 106, Nr 57, poz. 780, Nr 79, poz. 666, Nr 130, poz. 1070, Nr 215, poz. 1664; zm. z 2010 r. Nr 21, poz. 104, Nr 28, poz. 145, Nr 40, poz. 227, Nr 76, poz. 489, Nr 119, poz. 804, Nr 152, poz. 1018, Nr 152, poz. 1019, Nr 182, poz. 1228, Nr 229, poz. 1498, Nr 249, poz. 1657; zm. z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 63, poz. 322, Nr 94, poz. 551, Nr 99, poz. 569, Nr 122, poz. 695, Nr 152, poz. 897, Nr 178, poz. 1060, Nr 224, poz. 1341; zm. z 2012 r. poz. 460, poz. 951, poz. 1342, poz. 1513; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 139, poz. 165), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240, zm. z 2010 r. Nr 28, poz. 146, Nr 96, poz. 620, Nr 123, poz. 835, Nr 152, poz. 1020, Nr 238, poz. 1578, Nr 257, poz. 1726, zm. z 2011 r. Nr 185, poz. 1092, Nr 201, poz. 1183, Nr 234, poz. 1386, Nr 240, poz. 1429, Nr 291, poz. 1707; zm. z 2012 r. poz. 1456, poz. 1530, poz. 1548) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta w sprawie wieloletniego programu inwestycyjnego;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, zm. z 2007 r. Nr 147, poz. 1033, zm. z 2009 r. Nr 18, poz. 97, zm. z 2010 r. Nr 47, poz. 278, Nr 238, poz. 1578; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1513), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/1000/13
Rady Miasta Szczecin
z dnia 14 października 2013 r.

rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn - Policka 3” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405) Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn - Policka 3” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 3 czerwca 2013 r. do 24 czerwca 2013 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 8 lipca 2013 r. jedną uwagę, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin w dniu 23 lipca 2013 r. rozpatrzył powyższą uwagę.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

Uwaga dotycząca działek nr 15/4 i nr 27 z obrębu 3007 (tereny elementarne: P.T.3006.MN,U, P.T.3007.ZP), w zakresie:

- 1) zmiany ustalonych średnic minimalnych dla nowych sieci stanowiących uzbrojenie terenów na większe;
- 2) umożliwienia w granicach terenu P.T.3006.MN,U realizacji ciągu pieszo-jezdnego w miejscu wskazanego na rysunku planu przebiegu ciągu pieszego o dostępie ogólnym;
- 3) ustalenia dla ciągu pieszo-jezdnego, realizowanego w terenie P.T.3006.MN,U, minimalnej szerokości - 5 m;
- 4) umożliwienia, w granicach terenu P.T.3006.MN,U, sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 5 m od korony skarpy oraz usunięcie zapisu o wymogu wykonania inwentaryzacji przyrodniczej terenu pod kątem występowania chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk celem podjęcia działań ochronnych;
- 5) rozszerzenia możliwych form zabudowy terenu P.T.3006.MN,U o budynki w zabudowie szeregowej oraz umożliwienia realizacji zabudowy o wyższej intensywności (podwyższenie wskaźnika intensywności zabudowy do 0,6) i zmniejszenia wymaganej minimalnej powierzchni działki pod pojedynczy dom mieszkalny z 750 m² do 600 m²;
- 6) usunięcia zapisu o zakazie grodzienia i przegradzania terenu P.T.3007.ZP.

Uwaga częściowo uwzględniona.

W zakresie zmiany ustaleń odnoszących się do kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu P.T.3006.MN,U (pkt 5 uwagi) - dokonano zmiany minimalnej powierzchni dla nowo wydzielanych działek na postulowane 600 m², pozostawiając ustalenia odnoszące się do formy i intensywności zabudowy, bez zmian. Zgodnie z obowiązującym Studium, przyszłe zagospodarowanie terenów zabudowy jednorodzinnej w tym rejonie osiedla powinno stanowić kontynuację istniejącej, zabudowy jednorodzinnej (tj. wolno stojącej lub bliźniaczej o niskiej intensywności zabudowy działki).

Odnosnie pkt 1-3 uwagi - pozostawiono zapisy dotyczące minimalnych średnic sieci inżynierskich i ustalenia odnośnie przeznaczenia i zagospodarowania terenu P.T.3006.MN,U. Ustalenia ogólne i szczegółowe projektu planu umożliwiają realizację elementów zagospodarowania o wnioskowanych parametrach i przeznaczeniu, tj. sieci i drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.

Odnosnie pkt 4 i pkt 6 uwagi - utrzymano zapisy projektu planu wynikające z konieczności ochrony zasobów przyrodniczych na tym obszarze, wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych i środowiskowych, w tym występowania chronionego siedliska przyrodniczego i projektowanego użytku ekologicznego.