

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN**

z dnia 2011 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Płocka” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159), **Rada Miasta Szczecin uchwala co następuje :**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVIII/947/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Płocka” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Płocka” w Szczecinie na obszarze osiedla Gumieńce, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 12,4 ha ograniczony:

- 1) od północy rondem Uniwersyteckim;
- 2) od wschodu ul. Południową;
- 3) od zachodu ul. Cukrową;
- 4) od południa linią kolejową.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1)	Z.G.7001.MN,U	– pow.	0,439	ha
2)	Z.G.7002.MW	– pow.	1,917	ha
3)	Z.G.7003.MN,U	– pow.	1,182	ha
4)	Z.G.7004.MN,U	– pow.	2,546	ha
5)	Z.G.7005.U	– pow.	1,606	ha
6)	Z.G.7006.MW	– pow.	0,809	ha
7)	Z.G.7007.MN,U	– pow.	1,572	ha
8)	Z.G.7008.KK	– pow.	0,100	ha
9)	Z.G.7009.KS	– pow.	0,409	ha
10)	Z.G.7010.E	– pow.	0,006	ha
11)	Z.G.7011.E	– pow.	0,018	ha
12)	Z.G.7012.KPS	– pow.	0,006	ha
13)	Z.G.7013.KD,L	– pow.	0,449	ha
14)	Z.G.7014.KD,D	– pow.	0,446	ha
15)	Z.G.7015.KD,D	– pow.	0,461	ha
16)	Z.G.7016.KDW	– pow.	0,081	ha
17)	Z.G.7017.KDW	– pow.	0,092	ha
18)	Z.G.7018.KDW	– pow.	0,053	ha
19)	Z.G.7019.KP	– pow.	0,006	ha

20)	Z.G.7020.KDW	– pow.	0,017	ha
21)	Z.G.7021.KS	– pow.	0,167	ha

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Płocka” 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 w skali 1:10 000 (Uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14 maja 2007 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, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) Z - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód;
- 2) G - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Gumieńce;
- 3) 7 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001- liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbol funkcji terenu oznaczający:
 - a) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług wbudowanych,
 - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z wyłączeniem usług,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej,
 - d) E – tereny stacji transformatorowych,
 - e) KD.L – tereny dróg publicznych – ulice lokalne,
 - f) KD.D – tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,
 - g) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - h) KS – tereny parkingów dla samochodów osobowych,
 - i) KP – tereny ciągów pieszych,
 - j) KPS – teren przepompowni,
 - k) KK – teren dworca kolejowego.

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 ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad parcelacji;

- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera 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 powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 6) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wglębne (cofnięte) i loggio–balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych; do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- 7) **reklama wbudowana** – miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m² ;
- 8) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
- 9) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar wymagający stosowania różnych form ograniczenia ruchu pojazdów (np.: zakaz ruchu kołowego, wprowadzenie ruchu jednokierunkowego, ograniczenia prędkości, ograniczenia parkowania) oraz stwarzania priorytetów dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 10) **studnia awaryjna** - studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

- 11) **wartościowy drzewostan** – drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
 - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,
 - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, dagleżja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, płatan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia – powyżej 51 cm.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne :

Na terenach MN,U dopuszcza się usługi w zakresie: finanse, gastronomia, handel detaliczny, kultura, obsługa firm i klientów;

2. Ustalenia ekologiczne :

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem. Zakaz nie obejmuje realizacji dróg i ulic;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 3) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania;
- 4) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach;
- 6) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod elektroenergetyczną linią napowietrzną 110 kV;
- 7) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, lokali mieszkalnych w budynkach usługowych oraz innych miejsc dostępnych dla ludzi, wyłącznie pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub zastosowania środków technicznych obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej wartości granicznych określonych w tych przepisach.

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

- 1) na terenach MN,U w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych :
 - a) wolno stojących dopuszcza się jeden lokal mieszkalny oraz wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) bliźniaczych i szeregowych dopuszcza się jeden lokal mieszkalny w każdym segmencie oraz wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejących lokali usługowych;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na terenach elementarnych wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących:
 - a) na tle i wśród szpalerów drzew przyulicznych,
 - b) w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe,
 - c) na terenach MN,U i MW.

Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;

- 5) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wbudowanych w budynki, w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego, np.: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie itp.;
- 6) lokalizacje obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. budki telefoniczne, ławki, tradycyjne słupy ogłoszeniowe itp. warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;
- 8) istniejące garaże blaszane i komórki gospodarcze przeznacza się do likwidacji;
- 9) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) dopuszcza się remont budynków niespełniających ustaleń planu bez prawa powiększania kubatury budynków;
- 11) dopuszcza się na wysokości powyżej parteru wysunięcia poza linie zabudowy: ryzalitów, wykuszy, gzymsów wieńczących – do 1,0 m, balkonów – do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego – do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz elementów wspartych na słupach;
- 12) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, żaluzji oraz wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystających poza lico budynków;
- 13) na terenach MW i MN,U dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych do wysokości 1,60 m;
- 14) ustala się sposób mierzenia wysokości budynku od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wydzielania działek po obrysie budynku, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszcza się wydzielanie i łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania. Ustalenie obowiązuje również w terenach elementarnych, na których ustalono zakaz podziału terenu;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych;
- 4) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 5) dopuszcza się wydzielanie dla stacji transformatorowych działek o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej; ustalenie nie dotyczy terenów stacji transformatorowych oznaczonych w planie symbolem E.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia ulica Z.G.7013.KD.L (ul. Radomska):
 - od zachodu – doprowadzająca ruch lokalny do ul. Cukrowej i dalej poprzez rondo Uniwersyteckie w kierunku ul. Mieszka I połączenie z obszarem śródmieścia oraz w kierunku ul. Europejskiej połączenie z osiedlami dzielnicy Zachód i Północ,
 - od południowego – wschodu poprzez ul. Południową i Autostradę Poznańską połączenie z osiedlami dzielnicy Lewobrzeże oraz wylot z miasta w kierunku Kołbaskowa;

3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych na podstawie poniższych tabel:

a) minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 1
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200m ²	1 mieszkanie	min.2
3.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	min.5
4.	Sklepy o powierzchni sprzedażowej do 100 m ²	10 m ² pow. sprzedaż.	0,3
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	1
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytk.	min. 3
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	2
8.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	10
9.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
10.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych	2
11.	Usługi rzemieślnicze	50 m ² pow. użytk.	2
12.	Usługi różne	100 m ² pow. użytk.	2
13.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 korzystających	2
14.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2

b) minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie określa się	
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200m ²	nie określa się	
3.	Hotele, pensjonaty	100 łóżek	2
4.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	nie określa się	
5.	Gastronomia	nie określa się	
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	1
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	nie określa się	
8.	Obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	0,5
9.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie określa się	
10.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych	1
11.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 korzystających	1
12.	Usługi różne	nie określa się	
13.	Obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo – rekreacyjne	10 użytkowników jednocześnie	1
14.	Usługi rzemieślnicze	10 zatrudnionych	0,5

4) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie części ułamkowej: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 – do 0, dla liczby większej od 0,5 – do 1;

5) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem dla przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie tabel zamieszczonych w § 6 ust. 5 pkt 3;

- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) wymogi w zakresie potrzeb miejsc postojowych określone w § 6 ust. 5 pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
- a) adaptacji poddasza na cele mieszkalne,
 - b) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe mniejsze niż 2 miejsca postojowe.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) linie rozgraniczające ulic, ciągów pieszych, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 2) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w pkt 1 – wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt. 16;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej sieci wodociągowej w ulicach: Płockiej, Radomskiej, Bohaterów Narwiku i w ul. Cukrowej, Południowej i rondzie Uniwersyteckim (poza granicami planu);
- 5) system wodociagowy 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 istniejącą kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną w ulicach: Płockiej, Radomskiej, Bohaterów Narwiku i w ul. Cukrowej (poza granicami planu);
- 7) odprowadzanie wód opadowych istniejącą kanalizacją deszczową do kolektorów deszczowych w ulicach: Płockiej, Radomskiej, Bohaterów Narwiku i w ul. Cukrowej i Południowej (poza granicami planu);
- 8) zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci gazowych w ulicach: Płockiej, Radomskiej, Bohaterów Narwiku i w ul. Cukrowej i Południowej (poza granicami planu);
- 9) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i nowej sieci cieplnej zasilanej z istniejącej magistrali w rondzie Uniwersyteckim i z magistrali w ul. Południowej oraz poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 10) dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego; dopuszcza się realizację kominków jako uzupełniających źródeł ciepła;
- 11) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 12) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć cieplna 40mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 13) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii kablowych i napowietrznych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 14) w obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 15) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne. Ustalenie nie dotyczy wymienionej w ustaleniach szczegółowych linii 110kV;

- 16) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 17) 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;
- 18) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 19) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu i selektywnej zbiórce odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 20) teren objęty planem znajduje się w strefie zwykłej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 - Dolina kopalna Szczecin, podlegającego ochronie w zakresie ustalonym w dokumentacji geologicznej zbiornika, zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 r., nr DG kdh/BJ/489-6153/98.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny Z.G.7001.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług wbudowanych;
- 2) dopuszcza się usługi wolno stojące na działkach nr : 9/2, 10/1, 1/1, 8 z obrębu 2149.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działek:

- a) o funkcji mieszkalnej – 40 %,
- b) o funkcji usługowej i mieszkalno-usługowej – 20 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce:
 - a) o funkcji mieszkalnej i mieszkalno-usługowej – 35 %,
 - b) o funkcji usługowej – 60%,
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkalnej i mieszkalno-usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 11 m,
 - b) usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 8 m,
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.G.7015.KD.D, działki nr 8 z obrębu 2149 i/lub z ul. Cukrowej położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.7001.MN,U, Z.G.7015.KD.D oraz w ul. Cukrowej, Południowej i rondzie Uniwersyteckim (poza granicami planu);

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci inżynierskich.

§ 8. Teren elementarny Z.G.7002.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji usługowych;
- 3) zakazuje się rozbudowy i budowy nowej funkcji mieszkaniowej;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącego programu zieleni wraz z placami zabaw i miejscami rekreacji z dopuszczeniem przebudowy i wprowadzenia nowych elementów programu;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 35 %;
- 2) istniejąca wysokość zabudowy i ilość kondygnacji do zachowania;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami płaskimi;
- 4) dopuszcza się lokalizację garaży o wysokości zabudowy do 3 m, krytych dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych;
- 6) zakazuje się rozbudowy lokali usługowych;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane:

- a) o powierzchni min. 2000 m²,
- b) o szerokości frontu min. 30 m,
- c) o kącie nachylenia granic w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego 75°-105°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu: z drogi lokalnej – ul. Cukrowa oraz terenów: Z.G.7015.KD.D (ul. Płocka), Z.G.7013.KD.L (ul. Radomska) oraz z dz. nr 84 obręb 2149;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) obowiązuje zachowanie dojazdu do stacji transformatorowej przez dz. nr 84 obręb 2149 od strony ul. Płockiej.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.7002.MW, Z.G.7013.KD.L, Z.G.7015.KD.D i w ul. Cukrowej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV.

§ 9. Teren elementarny Z.G.7003.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;

2) dopuszcza się usługi wbudowane.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 35%;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej na działkach istniejącej zabudowy bliźniaczej;
- 3) w przypadku wyburzenia segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej obowiązuje odtworzenie zabudowy zgodnie z pkt. 8;
- 4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 7,5 m;
- 5) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni;
- 6) budynki niemieszkalne kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni;
- 7) zakazuje się budowy oraz rozbudowy budynków jednorodzinnych wolno stojących, na działkach w zabudowie bliźniaczej w pasie o szerokości do 3 m od granicy działki, z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 8) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (segmentu bliźniaka):
 - a) przy zachowaniu kompozycji obiektu,
 - b) na granicy działki wspólnej ze zbliżonym segmentem,
 - c) o wysokości zabudowy nie większej od zabudowy istniejącej, z tolerancją +/- 50 cm,
 - d) przy zachowaniu formy i gabarytów istniejących szczytów od strony ulicy,
 - e) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulic wyłącznie oknami połaciowymi,
- 9) obowiązująca oraz nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziału terenu z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się podział działek budowlanych o powierzchni min. 850m² na działki o powierzchni min. 400m², pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej:
 - a) o dowolnej szerokości frontu działek,
 - b) o kącie nachylenia granic w stosunku do bezpośrednio przylegającego pasa drogowego 80°-100°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę realizuje się z terenu: Z.G.7015.KD.D (ul. Płocka), Z.G.7013.KD.L (ul. Radomska) oraz dz. nr 84 obręb 2149;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.7013.KD.L i Z.G.7015.KD.D;
- 2) dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

§ 10. Teren elementarny Z.G.7004.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych;

3) dopuszcza się usługi wolno stojące na działce nr 58 obręb 2149.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej o funkcji mieszkalnej – 35%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nr 58 obręb 2149 – 50%;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej na działkach istniejącej zabudowy bliźniaczej;
- 4) w przypadku wyburzenia segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej obowiązuje odtworzenie zabudowy zgodnie z pkt. 10;
- 5) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 7,5 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wzdłuż ul. Bohaterów Narwiku wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, z czego ostatnia w poddaszu użytkowym, nie wyżej niż 10m;
- 7) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni;
- 8) budynki niemieszkalne kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni;
- 9) zakazuje się budowy oraz rozbudowy budynków jednorodzinnych wolno stojących na działkach w zabudowie bliźniaczej w pasie o szerokości do 3 m od granicy działki, z zastrzeżeniem pkt. 10;
- 10) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej (segmentu bliźniaka):
 - a) przy zachowaniu kompozycji obiektu,
 - b) na granicy działki wspólnej ze zbliżonym segmentem,
 - c) o wysokości zabudowy nie większej od zabudowy istniejącej, z tolerancją +/- 50 cm,
 - d) przy zachowaniu formy i gabarytów istniejących szczytów od strony ulicy,
 - e) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulic wyłącznie oknami połaciowymi,
- 11) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziału terenu z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się podział działek budowlanych o powierzchni min. 850m² na działki o powierzchni min. 400m², pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej:
 - a) o dowolnej szerokości frontu działek,
 - b) o kącie nachylenia granic w stosunku do bezpośrednio przylegającego pasa drogowego 80°-100°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę realizuje się z terenów: Z.G.7015.KD.D (ul. Płocka), Z.G.7013.KD.L (ul. Radomska) oraz Z.G.7014.KD.D (ul. Bohaterów Narwiku);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, ciepło, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.7004.MN.U, Z.G.7005.U, Z.G.7013.KD.L, Z.G.7014.KD.D, Z.G.7015.KD.D, Z.G.7019.KP i w ul. Południowej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i sieci energetycznej 0,4 kV wraz z pasem technicznym, oznaczonym na rysunku planu;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej;
- 4) dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

§ 11. Teren elementarny Z.G.7005.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji sklepów branży spożywczej;
- 3) zakazuje się lokalizacji sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 45 %;
- 2) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi o dowolnych parametrach z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) w przypadku podziału nieruchomości obowiązują dachy płaskie;
- 5) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej o szerokości min. 5 m wzdłuż ul. Bohaterów Narwiku, oznaczonego na rysunku planu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej:

- a) o powierzchni min. 3500 m²,
- b) o szerokości frontu min. 40 m,
- c) o dowolnym kącie nachylenia granic w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę realizuje się z terenu Z.G.7014.KD.D (ul. Bohaterów Narwiku), dopuszcza się skomunikowanie z terenu Z.G.7013.KD.L (ul. Radomska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków, wód opadowych i drenażowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.7013.KD.L, Z.G.7014.KD.D i w ul. Południowej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej wraz z pasem technicznym, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej 0,4 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.G.7005.U lub Z.G.2013.KD.L. Do czasu likwidacji linii dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację wbudowanych, dobudowanych lub wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV zasilanych z sieci elektroenergetycznej 15 kV; wolno stojące lub dobudowane stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych.;
- 6) dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

§ 12. Teren elementarny Z.G.7006.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji usługowych;
- 3) zakazuje się rozbudowy i budowy nowej funkcji mieszkaniowej;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącego programu zieleni z dopuszczeniem przebudowy i wprowadzenia nowych elementów programu związanych z placami zabaw i miejscami rekreacji;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 35 %;
- 2) istniejąca wysokość zabudowy i ilość kondygnacji do zachowania;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami płaskimi na dz. nr 54/1 i 54/2 z obrębu 2149;
- 4) dopuszcza się lokalizację garaży o wysokości zabudowy do 3 m, krytych dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych;
- 6) w budynkach przy ul. Cukrowej nr 59, 61 i 63:
 - a) obowiązuje zachowanie gabarytów budynków i kształtów dachów,
 - b) obowiązuje utrzymanie wykroju, ilości i rozmieszczenia otworów okiennych oraz drzwiowych,
 - c) obowiązuje zastosowanie okien dwupolowych,
 - d) dopuszcza się ocieplenie elewacji budynku z zachowaniem lub odtworzeniem opasek nad otworem wejściowym oraz cokołu wokół budynku,
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę realizuje się z drogi lokalnej – ul. Cukrowa;
- 2) dopuszcza się skomunikowanie z terenów Z.G.7013.KD.L (ul. Radomska) oraz Z.G.7016.KDW;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenie Z.G.7021.KS.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.7006.MW, Z.G.7013.KD.L, Z.G.7016.KDW, Z.G.7020.KDW i w ul. Cukrowej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej, gazowej i ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej 0,4 kV.

§ 13. Teren elementarny Z.G.7007.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;

2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 35%;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej na działkach istniejącej zabudowy bliźniaczej;
- 3) w przypadku wyburzenia segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej obowiązuje odtworzenie zabudowy zgodnie z pkt. 8;
- 4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 7,5 m;
- 5) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 do 45 stopni;
- 6) budynki niemieszkalne kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni;
- 7) zakazuje się budowy oraz rozbudowy budynków jednorodzinnych wolno stojących, na działkach w zabudowie bliźniaczej w pasie o szerokości do 3 m od granicy działki, z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 8) dopuszcza się rozbudowę oraz budowę budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej:
 - a) przy zachowaniu kompozycji obiektu,
 - b) na granicy działki wspólnej ze zbliżonym segmentem,
 - c) o wysokości zabudowy nie większej od zabudowy istniejącej, z tolerancją +/- 50 cm,
 - d) przy zachowaniu formy i gabarytów istniejących szczytów od strony ulicy,
 - e) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulic wyłącznie oknami połaciowymi,
- 9) obowiązująca oraz nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się podziału terenu z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się podział działek budowlanych o powierzchni min. 850 m² na działki o powierzchni min. 400 m², pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej:
 - a) o dowolnej szerokości frontu działek,
 - b) o kącie nachylenia granic w stosunku do bezpośrednio przylegającego pasa drogowego 80°-100°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę realizuje się z terenów: Z.G.7013.KD.L (ul. Radomska), Z.G.7016.KDW, Z.G.7017.KDW, Z.G.7018.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.7006.MW, Z.G.7007.MN,U, Z.G.7013.KD.L, Z.G.7016.KDW, Z.G.7017.KDW, Z.G.7018.KDW i w ul. Cukrowej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont kanalizacji deszczowej.

§ 14. Teren elementarny Z.G.7008.KK

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: dworzec kolejowy;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie finansów, gastronomii, handlu, kultury, obsługi firm i klientów.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 15 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 60 %;
- 2) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż istniejąca kalenica budynku dworca kolejowego;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynku dworca kolejowego w nawiązaniu do głównego segmentu budynku ograniczonego obowiązującą linią zabudowy, określoną na rysunku planu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;
- 5) w przypadku nadbudowy drugiej kondygnacji zakazuje się lokalizacji szczytów od strony placu zlokalizowanego przed dworcem;
- 6) w przypadku nadbudowy drugiej kondygnacji dopuszcza się doświetlenie poddasza lukarnami nawiązującymi formą i gabarytami do istniejących w głównym segmencie budynku dworca;
- 7) w głównym segmencie budynku dworca kolejowego:
 - a) obowiązuje zachowanie gabarytu budynku i kształtu dachu,
 - b) obowiązuje utrzymanie formy, ilości i rozmieszczenia lukarn w dachu,
 - c) w przypadku przebudowy parteru obowiązuje nawiązanie do kompozycji obiektu,
- 8) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę realizuje się od strony drogi lokalnej – ul. Cukrowa;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenie Z.G.7021.KS.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Cukrowej (poza granicami planu) oraz poprzez tereny: Z.G.7006.MW, Z.G.7020.KDW i Z.G.7021.KS.

§ 15. Teren elementarny Z.G.7009.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych;
- 2) w granicach terenu określonego na rysunku planu: teren pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej – 30 %.

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

- 1) obowiązuje realizacja zieleni średniej lub wysokiej w proporcji 1 drzewo / 3 miejsca postojowe;
- 2) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się kontynuację tymczasowego użytkowania terenu;
- 3) przy granicy z terenem elementarnym Z.G.7007.MN,U dopuszcza się realizację zespołu 35-ciu garaży o jednolitej formie architektonicznej, na powierzchni maksymalnie 1500m², z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 4) wysokość garaży maksymalnie 3 m, dachy płaskie;

5) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługę realizuje się z terenu Z.G.7013.KD.L (ul. Radomska);

2) dopuszcza się zbilansowanie potrzeb parkingowych terenów Z.G.7004.MN,U oraz Z.G.7007.MN,U.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.7009.KS i Z.G.7013.KD.L;

2) wody deszczowe z parkingu odprowadzane do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kanalizacji deszczowej;

4) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 16. Teren elementarny Z.G.7010.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się urządzenie dojazdu jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 m, dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 30 stopni;

2) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługę realizuje się z terenu Z.G.7013.KD.L (ul. Radomska);

2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

§ 17. Teren elementarny Z.G.7011.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się utrzymanie dojazdu jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 m, dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 30 stopni;

2) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę realizuje się z terenu Z.G.7015.KD.D (ul. Płocka), poprzez działkę nr 84 obręb 2149;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

§ 18. Teren elementarny Z.G.7012.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę realizuje się z terenu Z.G.7014.KD.D (ul. Bahaterów Narwiku);
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 19. Teren elementarny Z.G.7013.KD.L – ul. Radomska

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, ławki, tradycyjne słupy ogłoszeniowe.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,1 m do 16,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepłna, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV - dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;

3) dopuszcza się realizację sieci ciepłej, kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 20. Teren elementarny Z.G.7014.KD.D - ul. Bohaterów Narwiku

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, ławki, tradycyjne słupy ogłoszeniowe.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 27,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: ciąg pieszo–jezdny bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

Sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna, deszczowa i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;

§ 21. Teren elementarny Z.G.7015.KD.D - ul. Płocka

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, ławki, tradycyjne słupy ogłoszeniowe.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,6 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna, deszczowa i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;
- 3) studnia awaryjna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;

4) dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

§ 22. Teren elementarny Z.G.7016.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Teren utwardzony, brak elementów programu zieleni.

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

Zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, ławki, tradycyjne słupy ogłoszeniowe.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,5 m do 13,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne

- 1) ustala się przekrój: ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej i ciepłej.

§ 23. Teren elementarny Z.G.7017.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Teren utwardzony, brak elementów programu zieleni.

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

Zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, ławki, tradycyjne słupy ogłoszeniowe.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,9 m do 12,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne

- 1) ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 3) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej i ciepłej.

§ 24. Teren elementarny Z.G.7018.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Teren utwardzony, brak elementów programu zieleni.

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

Zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, ławki, tradycyjne słupy ogłoszeniowe.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,3 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne

- 1) ustala się przekrój: ciąg pieszo–jezdny bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się realizację sieci gazowej i ciepłej.

§ 25. Teren elementarny Z.G.7019.KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, ławki itp.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod ciąg pieszy określony w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,6 do 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Ustala się przekrój – minimalna szerokość ciągu pieszego – 2,5 m.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieci: gazowa, elektroenergetyczne oraz kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

§ 26. Teren elementarny Z.G.7020.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Teren utwardzony, brak elementów programu zieleni.

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

Zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, ławki, tradycyjne słupy ogłoszeniowe.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,3 m do 7,45 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: ciąg pieszo-jezdny bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć wodociągowa oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 27. Teren elementarny Z.G.7021.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 15 %.

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

- 1) obowiązuje realizacja zieleni wysokiej w proporcji 1 drzewo / 3 miejsca postojowe;
- 2) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się kontynuację tymczasowego użytkowania terenu.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę realizuje się z terenu Z.G.7020.KDW;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla terenów Z.G.7008.KK oraz Z.G.7006.MW.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.7020.KDW, Z.G.7021.KS i w ul. Cukrowej (poza granicami planu);
- 2) wody deszczowe z parkingu odprowadzane do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci ciepłej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów objętych planem, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) 0 % dla terenów komunalnych.

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2011 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. W granicach niniejszego planu brak terenów elementarnych, na których występują inwestycje celu publicznego, w których zapisane zostałyby inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2011 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043, zm. z 2011 r. Nr 32 poz. 159)

Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce - Płocka" w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 03.03.2011r. do 24.03.2011r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniu 04.04.2011r. została wniesiona uwaga przez Radę Osiedla Samorządu Mieszkańców Os. „Cukrowa” oraz Spółdzielnię Mieszkaniową „KOLEJARZ” w Szczecinie o treści:

Rada Osiedla „Cukrowa”, będąca właścicielem nieruchomości położonych na działkach geodezyjnych nr 13/8, 13/9, 13/10, 13/3 i 84 z obrębu 2149 przy ul. Cukrowej nr 15-23, 25-31 i 33-43 w Szczecinie, wniosła uwagę związaną z zapisem zawartym w treści przedmiotowego planu w terenie elementarnym Z.G.7002.MW (§ 8 ust 3 pkt 4) dotyczącą całkowitego wykreślenia z planu pkt nr 4 niezależnie od tego, czy dopuszczenie ewentualnej budowy garaży dotyczyłoby lokalizacji naziemnej, czy w skarpie od strony działki nr 84, lub każdego innego miejsca na terenie przywołanych działek.

Dnia 08.04.2011r. uwaga została rozpatrzona i odrzucona. Zabudowa wielorodzinna występująca na terenie elementarnym Z.G.7002.MW, zgodnie ze wskaźnikami ilości miejsc postojowych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin znajduje się w Strefie III - obszarów ekstensywnej zabudowy miejskiej, w których na 1 lokal mieszkalny przypada nie mniej jak 1 miejsce parkingowe. Ponadto podczas wizji lokalnej zauważone zostały znaczne niedobory miejsc zarówno parkingowych jak i garażowych, w związku z czym uwagę odrzucono.

Uzasadnienie

Realizacja Miejscowego planu zagospodarowania Przestrzennego „Gumieńce – Płocka” w Szczecinie została zainicjowana Uchwałą Nr XXXVIII/947/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 września 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Płocka” w Szczecinie. Plan obejmuje obszar o powierzchni 12,4 ha, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest na wniosek Komisji ds. Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska i Mienia. Komisja ds. Gospodarki Komunalnej, Ochrony Środowiska i Mienia wystąpiła z wnioskiem o sporządzenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 83/26 z obrębu 2149, w celu regulacji kwestii funkcjonalno-przestrzennych na tym terenie.

Ponadto w obszarze projektu planu znajdują się tereny wzdłuż ul. Płockiej z charakterystyczną zabudową jednorodziną bliźniaczą posiadającą cechy zabudowy historycznej, podobnie jak budynki wielorodzinne położone przy ul. Cukrowej 59, 61 i 63 oraz budynek dworca kolejowego Gumieńce. Pozostały obszar planu stanowią tereny zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej zlokalizowanej wzdłuż ul. Bohaterów Narwiku oraz zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ul. Cukrowej.

Plan wprowadza szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania na tych terenach, przez co wpływa na zachowanie ładu przestrzennego oraz zachowanie historycznej kompozycji zespołu zabudowy.

W ustaleniach planu wprowadzono regulacje i zapisy, z które dotyczą między innymi rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach użytkowania, zasad kształtowania zabudowy z określeniem linii, form i powierzchni zabudowy, ustaleń ekologicznych pozwalających na utrzymanie wartości przyrodniczych na obszarze objętym opracowaniem oraz zagospodarowania tymczasowego.

Plan jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze miasta Szczecin.

Z Prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze dotyczącej Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Płocka” wynika, że wpływ zapisów planu na środowisko jest nieznaczny i nie pogorszy jego stanu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu (w dniach od 03.03.2011r. do 24.03.2011r.), została wniesiona uwaga przez Radę Osiedla Samorządu Mieszkańców Os. „Cukrowa” oraz Spółdzielnię Mieszkaniową „KOLEJARZ”, w której wnioskuje się o całkowite wykreślenie z planu w terenie elementarnym Z.G.7002.MW zapisów dopuszczających budowę garaży.

Uwaga została odrzucona. Zabudowa wielorodzinna występująca na terenie elementarnym Z.G.7002.MW, zgodnie ze wskaźnikami ilości miejsc postojowych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin znajduje się w Strefie III - obszarów ekstensywnej zabudowy miejskiej, w których na 1 lokal mieszkalny przypada nie mniej jak 1 miejsce parkingowe. Ponadto podczas wizji lokalnej zauważone zostały znaczne niedobory miejsc zarówno parkingowych jak i garażowych, w związku z czym uwagę odrzucono.

Integralną częścią uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce - Płocka” są 4 załączniki:

- 1) rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:10000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina”.

Załączniki binarne

Załącznik nr 1 do Uchwały

Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 2 do Uchwały

Zalacznik2.jpg