

**UCHWAŁA NR XXVII/790/13**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 25 lutego 2013 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno - Somosierry” 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) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/1080/02 Rady Miasta Szczecin z dnia 15 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno - Somosierry” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.), uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pogodno - Somosierry” w Szczecinie na obszarze osiedla Pogodno, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 113,76 ha ograniczony:

- 1) od północy graniczący z ul. Mickiewicza (z wyłączeniem ulicy),
- 2) od wschodu z ul. Poniatowskiego,
- 3) od południa z ul. Witkiewicza (z wyłączeniem ulicy),
- 4) od zachodu z ul. Roweckiego (z wyłączeniem ulicy), ul. Łukasieńskiego i granicami zachodnimi działek zabudowy jednorodzinnej w rejonie ul. Starego Wiarusa.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

L. p.	Symbol terenu elementarnego	Powierzchnia (ha)
1.	Z.P.4001.MN,U	2,6472
2.	Z.P.4002.E	0,0108
3.	Z.P.4003.MN,U	0,2167
4.	Z.P.4004.MN,U	0,4772
5.	Z.P.4005.E	0,0190
6.	Z.P.4006.MN,U	0,2255
7.	Z.P.4007.MN,U	0,8564
8.	Z.P.4008.MN,U	0,3725
9.	Z.P.4009.MN,U	1,3020
10.	Z.P.4010.MN,U	1,1344
11.	Z.P.4011.MN,U	1,2797
12.	Z.P.4012.MW,U	0,2731

13.	Z.P.4013.MW,U	0,4888
14.	Z.P.4014.MN,U	0,5078
15.	Z.P.4015.U	0,0123
16.	Z.P.4016.MN,U	1,2875
17.	Z.P.4017.MN,U	0,8484
18.	Z.P.4018.MN,U	0,9087
19.	Z.P.4019.MN,U	0,3422
20.	Z.P.4020.MW,U	0,5119
21.	Z.P.4021.U,MN	0,2304
22.	Z.P.4022.MN,U	0,5269
23.	Z.P.4023.MW,U	0,1165
24.	Z.P.4024.MN,U	0,8286
25.	Z.P.4025.MW,U	0,5376
26.	Z.P.4026.MN,U	0,0645
27.	Z.P.4027.MN,U	1,6142
28.	Z.P.4028.MN,U	0,6978
29.	Z.P.4029.MN,U	0,7602
30.	Z.P.4030.E	0,0086
31.	Z.P.4031.MN,U	2,4751
32.	Z.P.4032.MW,U	0,1152
33.	Z.P.4033.MN,U	1,5293
34.	Z.P.4034.U	0,0672
35.	Z.P.4035.MW,U	0,3184
36.	Z.P.4036.MN,U	0,3542
37.	Z.P.4037.UO	0,9952
38.	Z.P.4038.MN,U	0,0614
39.	Z.P.4039.MW,U	0,1474
40.	Z.P.4040.MW,U	0,3024
41.	Z.P.4041. U	0,0572
42.	Z.P.4042.MN,U	0,0631
43.	Z.P.4043.MW,U	0,2574
44.	Z.P.4044.MW,U	0,0870
45.	Z.P.4045.MN,U	0,5024
46.	Z.P.4046.MN,U	0,2720
47.	Z.P.4047.MW,U	0,8513

48.	Z.P.4048.MN,U	0,5476
49.	Z.P.4049.MW,U	0,1346
50.	Z.P.4050.MN,U	0,0704
51.	Z.P.4051.MW,U	0,0816
52.	Z.P.4052.MN,U	1,8301
53.	Z.P.4053.MW,U	0,0488
54.	Z.P.4054.U,MW	0,0731
55.	Z.P.4055.MW,U	0,0555
56.	Z.P.4056.MW,U	0,2996
57.	Z.P.4057.MN,U	0,0804
58.	Z.P.4058.MW,U	0,0878
59.	Z.P.4059.MN,U	0,1081
60.	Z.P.4060.MW,U	0,1502
61.	Z.P.4061.MN,U	0,7927
62.	Z.P.4062.MW,U	0,1167
63.	Z.P.4063.MW,U	0,0796
64.	Z.P.4064.MN,U	0,0716
65.	Z.P.4065.MW,U	0,1509
66.	Z.P.4066.MN,U	0,0759
67.	Z.P.4067.MW,U	0,8489
68.	Z.P.4068.MN,U	0,2105
69.	Z.P.4069.MW,U	0,1018
70.	Z.P.4070.MN,U	1,2576
71.	Z.P.4071.MW,U	0,0421
72.	Z.P.4072.MW,U	0,0320
73.	Z.P.4073.MN,U	0,5697
74.	Z.P.4074.MW,U	0,1533
75.	Z.P.4075.MW,U	0,2841
76.	Z.P.4076.ZP	0,1039
77.	Z.P.4077.MW,U	0,0739
78.	Z.P.4078.MN,U	0,2109
79.	Z.P.4079.MW,U	0,1696
80.	Z.P.4080.MN,U	0,6845
81.	Z.P.4081.MW,U	0,1733
82.	Z.P.4082.MN,U	0,2448

83.	Z.P.4083.MW,U	0,1591
84.	Z.P.4084.MW,U	0,1279
85.	Z.P.4085.MN,U	0,0718
86.	Z.P.4086.UK	0,0598
87.	Z.P.4087.MN,U	0,8319
88.	Z.P.4088.MN,U	1,3630
89.	Z.P.4089.MN,U	0,6343
90.	Z.P.4090.MN,U	0,1871
91.	Z.P.4091.MW,U	1,0357
92.	Z.P.4092.MW,U	0,3723
93.	Z.P.4093.MW,U	0,2952
94.	Z.P.4094.MN,U	0,5167
95.	Z.P.4095.MW,U	0,0956
96.	Z.P.4096.MN,U	0,6399
97.	Z.P.4097.ZP	0,9501
98.	Z.P.4098.MN,U	1,2447
99.	Z.P.4099.MW,U	0,0839
100.	Z.P.4100.MW,U	0,0900
101 .	Z.P.4101.MN,U	1,6074
102.	Z.P.4102.MW,U	0,1642
103.	Z.P.4103.MW,U	0,1144
104.	Z.P.4104.MW,U	0,2234
105.	Z.P.4105.MN,U	0,0616
106.	Z.P.4106.MN,U	0,4591
107.	Z.P.4107.MW,U	0,1375
108.	Z.P.4108.MN,U	0,3202
109.	Z.P.4109.U,MW	0,5767
110.	Z.P.4110.U,MW	0,4398
111.	Z.P.4111.U	0,2627
112.	Z.P.4112.MW,U	0,4354
113.	Z.P.4113.MN,U	0,0966
114.	Z.P.4114.GE	0,0529
115.	Z.P.4115.MN,U	1,1927
116.	Z.P.4116.E	0,0029
117.	Z.P.4117.MW,U	0,1191

118.	Z.P.4118.MN,U	1,5673
119.	Z.P.4119.MN,U	1,3367
120.	Z.P.4120.MW,U	0,1548
121.	Z.P.4121.KS	0,0511
122.	Z.P.4122.U	0,1279
123.	Z.P.4123.UK	0,5480
124.	Z.P.4124.MN,U	0,5691
125.	Z.P.4125.MW,U	0,6718
126.	Z.P.4126.MN,U	0,5621
127.	Z.P.4127.U	0,3050
128.	Z.P.4128.MW,U	0,7102
129.	Z.P.4129.MW,U	0,1320
130.	Z.P.4130.MN,U	0,0642
131.	Z.P.4131.MW,U	0,6862
132.	Z.P.4132.MN,U	0,8903
133.	Z.P.4133.MN,U	0,6834
134.	Z.P.4134.MW,U	0,0802
135.	Z.P.4135.MN,U	0,8388
136.	Z.P.4136.MN,U	1,3240
137.	Z.P.4137.MW,U	0,0784
138.	Z.P.4138.MW,U	0,0631
139.	Z.P.4139.MW,U	0,0960
140.	Z.P.4140.MW,U	0,0811
141.	Z.P.4141.E	0,0063
142.	Z.P.4142.MN,U	0,1268
143.	Z.P.4143.MW,U	0,1705
144.	Z.P.4144.MN,U	0,1954
145.	Z.P.4145.MN,U	0,5411
146.	Z.P.4146.MW,U	0,5443
147.	Z.P.4147.MN,U	1,2216
148.	Z.P.4148.MW,U	0,1202
149.	Z.P.4149.MW,U	0,1770
150.	Z.P.4150.MW,U	0,0977
151.	Z.P.4151.MW,U	0,0599
152.	Z.P.4152.MN,U	0,6257

153.	Z.P.4153.MW,U	0,7547
154.	Z.P.4154.MN,U	0,4283
155.	Z.P.4155.U	0,0918
156.	Z.P.4156.MW,U	0,2477
157.	Z.P.4157.UD	0,5987
158.	Z.P.4158.MW,U	0,2578
159.	Z.P.4159.UD	0,4705
160.	Z.P.4160.MN,U	0,8202
161.	Z.P.4161.MW,U	0,4481
162.	Z.P.4162.MW,U	0,2661
163.	Z.P.4163.MN,U	1,7142
164.	Z.P.4164.MW,U	0,4609
165.	Z.P.4165.MW,U	0,8328
166.	Z.P.4166.MN,U	0,1664
167.	Z.P.4167.MW,U	1,6842
168.	Z.P.4168.MW,U	0,0407
169.	Z.P.4169.MW,U	0,9809
170.	Z.P.4170.MN,U	0,2065
171.	Z.P.4171.MW,U	1,8508
172.	Z.P.4172.MW,U	1,7416
173.	Z.P.4173.MW,U	1,6137
174.	Z.P.4174.UO	1,5214
175.	Z.P.4175.MW,U	1,4524
176.	Z.P.4176.MW,U	1,3088
177.	Z.P.4177.MW,U	1,2800
178.	Z.P.4178.MW,U	0,9942
179.	Z.P.4179.MW,U	1,0130
180.	Z.P.4180.MW,U	0,6200
181.	Z.P.4181.MW,U	0,7737
182.	Z.P.4182.MW,U	0,9416
183.	Z.P.4183.KSP	0,2389
184.	Z.P.4184.KD.Z	1,4988
185.	Z.P.4185.KD.L	0,8936
186.	Z.P.4186.KD.L	0,3621
187.	Z.P.4187.KD.L	0,8430

188.	Z.P.4188.KD.L	0,2135
189.	Z.P.4189.KD.L	0,9018
190.	Z.P.4190.KD.L	0,1430
191.	Z.P.4191.KD.L	0,6521
192.	Z.P.4192.KD.L	0,2418
193.	Z.P.4193.KD.L	0,3055
194.	Z.P.4194.KD.L	0,5311
195.	Z.P.4195.KD.L	1,4591
196.	Z.P.4196.KD.L	1,2466
197.	Z.P.4197.KD.L	0,1451
198.	Z.P.4198.KD.L	0,1535
199.	Z.P.4199.KD.L	0,2011
200.	Z.P.4200.KD.L	0,1489
201.	Z.P.4201.KD.L	0,1455
202.	Z.P.4202.KD.L	0,1175
203.	Z.P.4203.KD.L	0,1334
204.	Z.P.4204.KD.D	0,1414
205.	Z.P.4205.KD.D	0,4258
206.	Z.P.4206.KD.D	0,1106
207.	Z.P.4207.KD.D	0,1497
208.	Z.P.4208.KD.D	0,0581
209.	Z.P.4209.KD.D	0,0323
210.	Z.P.4210.KD.D	0,0821
211.	Z.P.4211.KD.D	0,0580
212.	Z.P.4212.KD.D	0,1353
213.	Z.P.4213.KD.D	0,1128
214.	Z.P.4214.KD.D	0,1145
215.	Z.P.4215.KD.D	0,4800
216.	Z.P.4216.KD.D	0,1829
217.	Z.P.4217.KD.D	0,2031
218.	Z.P.4218.KD.D	0,0805
219.	Z.P.4219.KD.D	0,3259
220.	Z.P.4220.KD.D	0,2847
221.	Z.P.4221.KD.D	0,0661
222.	Z.P.4222.KD.D	0,0620

223.	Z.P.4223.KD.D	0,1279
224.	Z.P.4224.KD.D	0,1206
225.	Z.P.4225.KD.D	0,2927
226.	Z.P.4226.KD.D	0,0572
227.	Z.P.4227.KD.D	0,0903
228.	Z.P.4228.KD.D	0,1125
229.	Z.P.4229.KD.D	0,2159
230.	Z.P.4230.KD.D	0,1227
231.	Z.P.4231.KD.D	0,2922
232.	Z.P.4232.KD.D	0,1843
233.	Z.P.4233.KD.D	0,1097
234.	Z.P.4234.KD.D	0,2731
235.	Z.P.4235.KD.D	0,3103
236.	Z.P.4236.KD.D	0,3564
237.	Z.P.4237.KD.D	0,2407
238.	Z.P.4238.KD.D	0,1455
239.	Z.P.4239.KD.D	0,1448
240.	Z.P.4240.KD.D	0,1260
241.	Z.P.4241.KD.D	0,1449
242.	Z.P.4242.KD.D	0,0990
243.	Z.P.4243.KD.D	0,1879
244.	Z.P.4244.KD.D	0,6879
245.	Z.P.4245.KDW	0,0199
246.	Z.P.4246.KDW	0,0227
247.	Z.P.4247.KDW	0,0310
248.	Z.P.4248.KDW	0,0669
249.	Z.P.4249.KDW	0,1324
250.	Z.P.4250.KDW	0,0282
251.	Z.P.4251.KDW	0,0361
252.	Z.P.4252.KDW	0,0493
253.	Z.P.4253.KDW	0,0325
254.	Z.P.4254.KDW	0,0899
255.	Z.P.4255.KDW	0,0696
256.	Z.P.4256.KDW	0,0840
257.	Z.P.4257.KDW	0,0176



258.	Z.P.4258.KDW	0,0329
259.	Z.P.4259.KDW	0,1143
260.	Z.P.4260.KDW	0,0145
261.	Z.P.4261.KDW	0,0466
262.	Z.P.4262.KDW	0,0441
263 .	Z.P.4263.KDW	0,0432
264.	Z.P.4264.KDW	0,0486
265.	Z.P.4265.KDW	0,0498
266.	Z.P.4266.KDW	0,0902
267.	Z.P.4267.KDW	0,0348
268.	Z.P.4268.KDW	0,0360
269.	Z.P.4269.KD.D	0,0755
270.	Z.P.4270.KDW	0,1064
271.	Z.P.4271.KDW	0,0442
272.	Z.P.4272.KDW	0,0894
273.	Z.P.4273.KDW	0,0095
274.	Z.P.4274.KDW	0,0202
275.	Z.P.4275.KDW	0,0678
276.	Z.P.4276.KDW	0,2056
277.	Z.P.4277.KP	0,0133
278.	Z.P.4278.KP	0,0124
279.	Z.P.4279.KP	0,0080

**§ 2.** Przedmiotem planu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna, usługi, w tym usługi sakralne, tereny zieleni, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

## **Rozdział 1.** **Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) Z - litera oznaczająca dzielnicę Zachód,
- 2) P- litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Pogodno,
- 3) 4 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu,
- 4) 001- liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego,
- 5) symbol funkcji terenu oznaczający:
  - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
  - b) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
  - c) U,MN - teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) U,MW - teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - e) U - teren usług,
  - f) UK - teren usług sakralnych,
  - g) UO - teren usług oświaty,
  - h) UD - teren przedszkola,
  - i) ZP - teren zieleni urządzonej,
  - j) KSP - teren stacji paliw,
  - k) E - teren stacji transformatorowych,
  - l) GE - teren stacji redukcyjnej gazu,
  - m) KS - teren parkingu,
  - n) KD.Z - teren dróg publicznych - ulica zbiorcza,
  - o) KD.L - teren dróg publicznych - ulica lokalna,
  - p) KD.D - teren dróg publicznych – ulica dojazdowa,
  - q) KDW - teren dróg wewnętrznych,
  - r) KPJ - teren ciągu pieszo-jezdnego,
  - s) KP - teren ciągu pieszego,
  - t) IS - teren zamknięty.
- 6) tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:
  - a) 1 - liczba oznaczająca kolejny numer wydzielenia wewnętrznego w terenie elementarnym,

b) symbol funkcji wydzielenia wewnętrznego:

- MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
- KPJ – teren ciągu pieszego,
- KG – teren zespołu garaży dla samochodów osobowych .

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

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe 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) **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. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **budynek o wartościach zabytkowych** - budynek wpisany do rejestru zabytków, wpisany do gminnej ewidencji zabytków oraz budynek wskazany adresowo w ustaleniach szczegółowych chroniony ustaleniami planu;
- 3) **dachy strome** - różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 4) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 5) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;

- 6) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budynków z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno - estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarka;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 9) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 10) **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 powierzchnie występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 11) **przedogródek** - część niezabudowana działki, przeznaczona na dojście i zielenią ozdobną, znajdującą się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy (elewacją frontową budynku);
- 12) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt służący reklamie. Reklamą wolno stojącą nie jest szyld.
- 13) **reklama wbudowana** - element wyposażenia elewacji/budynku lub urządzenie służące reklamie. Reklamą wbudowaną nie jest szyld;
- 14) **szyld** - tablica lub urządzenie, umieszczone na budynku lub działce, zawierające: np. nazwę, logo, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 15) **słup reklamowy** - nośnik informacji lub reklamy w formie walca lub 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.;
- 16) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami poza miejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;

- 17) **studnie awaryjne** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 18) **ścieżka rowerowa** – wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 19) **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, 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 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiaz, jodla, magnolia - powyżej 51 cm;
- 20) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt objęty ochroną konserwatorską, oznaczony na rysunku planu.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) zakazuje się składowania materiałów na otwartej przestrzeni;
- 4) zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.;
- 5) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizacje obiektów opieki nad dzieckiem tj. żłobek, przedszkole, placówka opiekuńczo – wychowawcza itp.;
- 6) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, za wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
  - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich,
  - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie,
  - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem,

- e) wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się:
  - a) zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki budowlanej lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu,
  - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych;
- 4) na terenach komunikacyjnych nie obowiązują ograniczenia i zasady kształtowania zagospodarowania w SZM;
- 5) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 6) w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem dopuszcza się – bez żadnych ograniczeń i uwarunkowań – możliwość likwidacji zieleni stanowiącej zagospodarowanie tymczasowe;
- 7) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (zieleni urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia), łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 8) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych - z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) 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.

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

- 1) ustala się strefę konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej określoną na rysunku planu, obejmującą obszar całego planu z wyłączeniem terenów elementarnych: Z.P.4182.MW,U, Z.P.4183.KSP, Z.P.4189.KD.L (południowa część), Z.P.4187.KD.L (południowa część), Z.P.4214.KD.D (część ul. Wita Stwosza), Z.P.4253.KDW, Z.P.4168.MW,U (południowa część) w obrębie której występują obszary zawierające układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznej kompozycji zespołu zabudowy. W granicach strefy obowiązują następujące zasady ochrony:
  - a) zakazuje się zabudowy dotychczas nie zabudowanych wtórnie wydzielonych działek, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - b) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy typu garaże i budynki gospodarcze w linii zabudowy frontowej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - c) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych w części ogrodowej działki zabudowy wielorodzinnej,
  - d) zachowanie istniejących historycznych linii i formy ogrodzeń frontów działek po granicach działek geodezyjnych,

- e) obowiązuje utrzymanie istniejącej historycznej formy ażurowych ogrodzeń wzdłuż ulic (materiału, wzoru, wysokości) na podmurówce, na filarach w formie czworobocznych, otynkowanych słupów, przęsła z drewna, metalowej siatki w ramie, przęsła metalowych kutych bez podmurówki; w przypadku wymiany istniejących ogrodzeń obowiązuje nawiązanie formą do charakteru istniejących ogrodzeń historycznych,
- f) obowiązuje zachowanie przedogródków w zabudowie wielorodzinnej,
- g) zachowanie istniejącego obsadzenia ulic, a w przypadku konieczności wycinki drzewa (ze względu na jego zły stan) wymagane nasadzenie uzupełniające przy zachowaniu gatunku,
- h) zachowanie istniejącego historycznego przekroju ulic: szerokości jezdni i chodników (w tym zachowanie istniejących kamiennych nawierzchni jezdni, rodzaju materiału i układu nawierzchni chodników wraz z granitowymi krawężnikami),
- i) utrzymanie bez zmian gabarytów wysokościowych i obrysu istniejących budynków o wartościach zabytkowych wskazanych adresowo w ustaleniach szczegółowych,
- j) zachowanie zabudowy wskazanej do ochrony wg zasad określonych w ustaleniach szczegółowych,
- k) utrzymanie charakteru zabudowy willowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej poszczególnych obszarów dzielnicy,
- l) kształtowanie elewacji budynków:
- utrzymanie jednolitej faktury tynków na elewacjach,
  - zastosowanie kolorów stonowanych: gołębi, zgaszony róż, zgaszona zieleń, brązy, beże, szarości, ugrowy,
  - zakazuje się stosowania bieli na elewacjach,
  - zakazuje się docieplania i malowania fragmentów elewacji;
  - utrzymanie jednolitej formy stolarki okiennej i drzwiowej;
  - utrzymanie zasady podziałów pola okiennego,
  - zakazuje się stosowania okien bezpodziałowych w elewacjach frontowych, z wyłączeniem okien połączeniowych,
- m) kształtowanie dachów:
- utrzymanie jednolitego pod względem kolorystyki, kształtu dachówki i sposobu ułożenia ceramicznego pokrycia dachów;
  - zastosowanie na dachach stromych pokryć ceramicznych lub ceramiczno-podobnych,
  - zakazuje się stosowania blachodachówki,
- n) w budynkach zabudowy wielorodzinnej obowiązuje zharmonizowanie kolorystyki całych pierzei na zasadzie odtworzenia oryginalnej kolorystyki, utrzymanie kolorystycznego podkreślenia podziałów poziomych na kondygnacjach,
- o) w przypadku rozbiórki budynku o wartościach zabytkowych obowiązuje budowa obiektu o architekturze nawiązującej do historycznej architektury budynku rozebranego;

- p) w budynkach nie posiadających wartości zabytkowych, znajdujących się w chronionym układzie przestrzennym objętym strefą ochrony konserwatorskiej obowiązują:
- zakaz rozbudowy budynku od strony ulicy, dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie od strony elewacji ogrodowej, z utrzymaniem obrysu istniejącej ściany bocznej,
  - zakaz rozbudowy budynków usytuowanych na działkach narożnych, przy skrzyżowaniu ulic,
  - utrzymanie bez zmian gabarytów wysokościowych oraz formy dachu, zastrzeżeniem pkt 13,
  - nawiązanie do kompozycji architektury elewacji w przypadku przebudowy budynku,
  - zakaz umieszczania reklam przesłaniających architekturę elewacji;
- 2) na całym terenie ustala się strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą zabudowę powojenną, zespoły zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) cały obszar objęty rewitalizacją;
- 4) zasady kształtowania elewacji:
- a) zakazuje się wprowadzania na elewacjach budynków sidingu - oblicówki z tworzyw sztucznych (winył, PCV),
  - b) obowiązuje zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów typu cegła, tynk, kamień, drewno itp.;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń o wys. 0,5 m do 1,60 m;
- 6) nakazuje się utrzymanie ozdobnego charakteru frontowych części ogrodów przydomowych i przedogródków; zakazuje się utwardzania nawierzchni za wyjątkiem niezbędnych dojazdów oraz zjazdów do garaży i na zaplecze działek;
- 7) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej i usługowej po wyburzeniach zabudowy jednorodzinnej, działkach powstałych z wtórnych podziałów działek zabudowanych zabudową jednorodzinną;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej w obszarach jednorodnych zespołów zabudowy jednorodzinnej na terenie osiedla, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 9) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej na działkach wydzielonych po wejściu w życie niniejszego planu;
- 10) zakazuje się rozbudowy budynków wielorodzinnych w celu powiększenia ilości mieszkań – nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania poddaszy na cele mieszkalne;
- 11) w przypadku katastrofy budowlanej dopuszcza się budowę nowych budynków niezależnie od zakazu realizacji nowej zabudowy w ustaleniach szczegółowych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;



- 12) w przypadku wyburzeń budynków i realizacji nowych, obowiązuje zachowanie pierwotnej linii zabudowy od strony ulicy, wyznaczonej przez lico budynku wyburzonego;
- 13) dopuszcza się niezależnie od ustaleń szczegółowych, przekształcenia budynków mieszkalnych z dachem płaskim w następujący sposób:
  - a) w przypadku rozbudowy - obowiązuje utrzymanie istniejącej formy dachu płaskiego lub realizacja dachu stromego,
  - b) maksymalna wysokość budynku rozbudowywanego:
    - z zachowaniem dachu płaskiego do 2 kondygnacji,
    - z dachem stromym do 3 kondygnacji, w tym ostatnia w dachu stromym,
  - c) w przypadku rozbudowy budynku obowiązuje dostosowanie kształtu nowego dachu do dachów już istniejących, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garaży;
- 14) obowiązuje jednolita kolorystyka dachu, ścian lukarn i przekrycia lukarn;
- 15) ustala się maksymalną szerokość lukarn do 1,80 m;
- 16) dopuszcza się doświetlenia poddaszy lukarnami o maksymalnej szerokości do 1,80 m tylko w przypadku gdy na dachu znajdują się lukarny już istniejące, nie stanowiące pierwotnej kompozycji obiektu;
- 17) w przypadku budowy nowego budynku obowiązuje wysokość zabudowy nie wyższa niż wysokość najwyższego budynku usytuowanego w bezpośrednim sąsiedztwie budynku realizowanego, w tym samym terenie elementarnym;
- 18) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej dopuszcza się usytuowanie ścian przylegających bezpośrednio przy jednej z granic działki budowlanej;
- 19) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym:
  - a) wolno stojącym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych lub jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
  - b) w budynku zabudowy bliźniaczej i budynku zabudowy szeregowej dopuszcza się jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej danego budynku;
- 20) w granicach jednej działki budowlanej dopuszcza się jeden budynek mieszkalny;
- 21) wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu (nie dotyczy wejść do pomieszczeń technicznych, garaży i piwnic);
- 22) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy towarzyszącej np. garaży i budynków gospodarczych itp. w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej ulicy chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z wyłączeniem części terenów elementarnych przylegających do dróg wewnętrznych;
- 23) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych itp.;
- 24) istniejące garaże blaszane do likwidacji. Dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;

- 25) w przypadku realizacji garaży w zespołach obowiązuje realizacja wzdłuż jednej linii zabudowy, według jednolitego i powtarzalnego projektu, z zachowaniem tych samych wysokości, głębokości, tej samej formy dachu i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 26) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej;
- 27) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych;
- 28) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 29) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 5 m dla budynku krytego dachem stromym i nie więcej niż 3 metry dla budynku krytego dachem płaskim;
- 30) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 31) dopuszcza się zachowanie istniejącego zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu realizacji przeznaczenia określonego w ustaleniach szczegółowych - z zastrzeżeniem pkt 32;
- 32) dopuszcza się remont, przebudowę i modernizację istniejących budynków o których mowa w pkt 31, bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 33) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz istniejących przedsionków,
  - b) w zabudowie szeregowej przedsionków oraz nadbudowy przedsionków, na odległość nie większą niż 2,00 m od lica budynku, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 6 m<sup>2</sup>;
- 34) w obszarze planu:
  - a) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących,
  - b) dopuszcza się lokalizację reklam w formie szyldów umieszczanych na elewacjach lub ogrodzeniach,
  - c) zakazuje się lokalizacji reklam na elewacjach w sposób przesłaniający detale architektoniczne;
- 35) zakazuje się lokalizacji reklam emitujących pulsujące światło, mogących zakłócać warunki mieszkaniowe oraz odbiór znaków i sygnałów drogowych;
- 36) zakazuje się umieszczania reklam / banerów / siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam / banerów / siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 37) lokalizacje obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. budki telefoniczne, wiaty przystankowe, ławki, poidełka, lampy, kosze na śmieci, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, stojaki na rowery, parkomaty itp. warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

- 38) wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 39) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych.
- 40) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z gospodarką odpadami;
- 41) dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 42) ustala się realizację stacji transformatorowych wg parametrów technicznych i technologicznych;
- 43) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą korekt granic nieruchomości;
- 44) w przypadku odtworzenia budynku obowiązuje realizacja nowej zabudowy o architekturze nawiązującej do historycznej architektury budynku rozebranego;
- 45) w przypadku konieczności rozbiórki budynku o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie jego inwentaryzacji;
- 46) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się doświetlenie poddaszy nowymi oknami w ścianach szczytowych lub zwiększenie powierzchni okien już istniejących pod warunkiem nawiązania do kompozycji elewacji;
- 47) na działkach na których dopuszczono tylko zabudowę garażową i gospodarczą nie obowiązują ustalenia szczegółowe w terenach elementarnych dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej.

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

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolu MN,U – 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolu MW,U – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolu U – 500 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg 20 m,
  - e) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;
- 3) dla nieokreślonych w planie (liniami rozgraniczającymi) terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z otaczającym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewnia ulica Poniatowskiego oraz ulice Mickiewicza, Żołnierska, Witkiewicza i Grota-Roweckiego przebiegające poza granicami planu i umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Pogodno oraz z dzielnicami Zachód i Śródmieście;

3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów przyjmuje się minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych na podstawie poniższych tabel:

a) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

Lp	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2
3.	Sklepy o pow. sprzedaży do 100 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	nie określa się
4.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	2,5
5.	Gastronomia (restauracje, kawiarnie, inne z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	1
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	3
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	1
8.	Kościóły, kaplice	20 miejsc siedzących	1
9.	Biblioteki	20 użytkowników	1
10.	Usługi różne	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	1
11.	Usługi pensjonatowe, hotele pracownicze	3 łóżka	1
12.	Zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych **	1
13.	Rzemiosło	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	1
14.	Przedszkola, żłobki, usługi opieki nad dzieckiem	30 dzieci	1
15.	Usługi sportu i rekreacji	10 korzystających	2

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

a) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów:

Lp	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	0,2
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 100 m <sup>2</sup>	nie określa się	
4.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1
5.	Gastronomia (restauracje, kawiarnie, inne z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych	0,5
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	0,6
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	nie określa się	
8.	Kościół, kaplice	nie określa się	
9.	Biblioteki	20 użytkowników	0,4
10.	Usługi różne	100 m <sup>2</sup> pow. użytk.*	0,8
11.	Usługi pensjonatowe, hotele pracownicze	100 łóżek	2
12.	Zakłady produkcyjne	10 zatrudnionych* *	0,5
13.	Rzemiosło	10 zatrudnionych* *	0,5
14.	Przedszkola, żłobki, usługi opieki nad dzieckiem	25 dzieci	1
15.	Usługi sportu i rekreacji	10 korzystających	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.

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

- 2) 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;
- 3) wymogi w zakresie potrzeb miejsc postojowych określone w ust. 5 pkt 4 nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe mniejsze niż 1 miejsce postojowe,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 4) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

- 1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, ciągów pieszo-jezdnych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w pkt 1 – wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Witkiewicza, Roweckiego, Somosierry, Poniatowskiego, Mickiewicza, Chłopickiego, Reduty Ordona;
- 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 istniejącą i nową kanalizacją ogólnospławną z obszaru położonego pomiędzy ulicami: Brodzińskiego, Mickiewicza, Poniatowskiego, Wandy, Wołoskiej do istniejącego kolektora ogólnospławnego w ul. Kostki i Wieniawskiego. Z pozostałej części obszaru objętego planem ścieki sanitarne odprowadzane będą istniejącą i nową kanalizacją sanitarną do istniejącego kolektora sanitarnego w ul. Somosierry.
- 7) odprowadzanie wód opadowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją ogólnospławną z obszaru położonego pomiędzy ulicami: Brodzińskiego, Mickiewicza, Poniatowskiego, Wandy, Wołoskiej do istniejącego kolektora ogólnospławnego w ul. Kostki i Wieniawskiego. Z pozostałej części obszaru objętego planem wody deszczowe odprowadzane będą istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejących kolektorów

deszczowych w ul. Somosierry i Roweckiego; przed włączeniem do kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej dopuszcza się retencję wód opadowych w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową;

- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w obszarze planu, jak i poza obszarem planu;
- 9) zaopatrzenie w ciepło poprzez istniejące i nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze planu, jak i poza obszarem planu; a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne 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 przy zachowaniu ustaleń określonych w pkt 1 i 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią regulacyjną ulic;
- 11) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną;
- 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 13) ustala się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych na poszczególnych działkach;
- 17) 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, sieć ciepłna 2 x 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 20) część obszaru w granicach planu objęta terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”. Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 4/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. oraz rozporządzeniem nr 11/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 3 października 2005 r., zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo” w Szczecinie;

21) 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**