

UCHWAŁA NR XXXV/1017/13
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 18 listopada 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego - Klonowica 4” w Szczecinie

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

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr LII/1377/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego – Klonowica 4” w Szczecinie, zmienionej Uchwałą nr XIV/321/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2011 r., po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń 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 „Zawadzkiego - Klonowica 4” w Szczecinie, na obszarze osiedla Zawadzkiego - Klonowica w rejonie: ul. Eugeniusza Romera, ul. Władysława Szafera, al. Wojska Polskiego, ul. Unii Lubelskiej i ul. Zakładowej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje cztery obszary o łącznej powierzchni ok. 10,171 ha:

- 1) w rejonie ul. Eugeniusza Romera – 7,051 ha;
- 2) w rejonie ul. Władysława Szafera – 1,39 ha;
- 3) w rejonie al. Wojska Polskiego – 0,35 ha;
- 4) w rejonie ul. Unii Lubelskiej i Zakładowej – 1,38 ha.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne:

- 1) Z.Z.1135.U – pow. 0,6 ha;
- 2) Z.Z.1136.MW,U – pow. 0,71 ha;
- 3) Z.Z.1137.ZP – pow. 0,49 ha;
- 4) Z.Z.1138.U – pow. 1,66 ha;
- 5) Z.Z.1139.UO – pow. 1,64 ha;
- 6) Z.Z.1140.UO – pow. 0,57 ha;
- 7) Z.Z.1141.KG – pow. 0,24 ha;
- 8) Z.Z.1142.KS – pow. 0,21 ha;
- 9) Z.Z.1143.KD.D – pow. 0,96 ha;
- 10) Z.Z.1144.MW,U – pow. 0,75 ha;
- 11) Z.Z.1145.U – pow. 0,42 ha;
- 12) Z.Z.1146.KDW – pow. 0,22 ha;
- 13) Z.Z.1147.MW,U – pow. 0,35 ha;
- 14) Z.Z.1148.U,MW – pow. 1,38 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny: usług, usług oświaty i nauki, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, teren zieleni urządzonej, teren parkingu dla samochodów osobowych, teren garaży dla samochodów osobowych, infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys 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 położenie terenu w dzielnicy Zachód;
- 2) Z - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Zawadzkiego - Klonowica;
- 3) 1 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 135 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbole użyte w planie oznaczają:
 - a) UO - teren usług oświaty i nauki,
 - b) U - teren usług,
 - c) U,MW - teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej,
 - d) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej,
 - e) ZP - teren zieleni urządzonej;
 - f) KG - teren garaży piętrowych dla samochodów osobowych,
 - g) KS - parking dla samochodów osobowych,
 - h) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - i) KD.W - teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

6) ustalenia inżynierskie.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

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. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **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;
- 3) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **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;
- 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) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchni utwardzonych;
- 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** – 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: prześwit, 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;

przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

- 11) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt służący reklamie; Reklamą wolno stojącą nie jest szyld;
- 12) **reklama wbudowana** - element wyposażenia elewacji/budynku lub urządzenie służące reklamie. Reklamą wbudowaną nie jest szyld;
- 13) **szyld** - tablica lub urządzenie, umieszczone na budynku lub działce, zawierające: np. nazwę, logo, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 14) **slup reklamowy** - nośnik informacji lub reklamy w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 500 cm, przekryty zadaszaniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 15) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 16) **ścieżka rowerowa** – wydzielony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy;
- 17) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym, strefy zamieszkania oraz odcinki dróg;
- 18) **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, dąglezja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 2) zakazuje się usług związanych z obsługą pojazdów: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Zakaz nie obejmuje:
 - a) cięć sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic, z zastrzeżeniem. pkt 2,

- c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew, związanej z realizacją inwestycji, z zastrzeżeniem. pkt 2;
- 2) w przypadku wycinki wartościowego drzewostanu obowiązuje zastąpienie likwidowanego drzewostanu nowymi nasadzeniami – nie dotyczy realizacji i przebudowy ulic, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 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) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej.

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 2) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 4) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 5) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu określonych jako: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, obiekty przypominające kształtem towary a także wszelkie pojazdy, przyczepy, barakowozy itp. na kołach lub innych podporach, z których odbywa się handel lub świadczone są usługi, z zastrzeżeniem pkt 6. Do tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu nie zalicza się kiosków i wiat przystankowych lokalizowanych wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 6) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
- a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) obiektów związanych z gospodarką odpadami;
- 7) obiekty małej architektury oraz inne obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, słupy reklamowe, nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących i wbudowanych oraz przedłużania lokalizacji istniejących na okres dłuższy niż 3 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego

planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Zakaz nie obejmuje słupów reklamowych;

- 9) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 10) na słupach oświetleniowych dopuszcza się tablice zawierające informacje miejskie lub/i turystyczne;
- 11) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 12) nie spełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększenia kubatury budynku, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych garaży blaszanych itp.; istniejące tymczasowe garaże do likwidacji, dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 14) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 15) stacje transformatorowe o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 16) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 17) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 18) określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą obiektów inżynierskich, garaży na poziomie terenu, garaży wbudowanych w skarpy i naziemnych części garaży podziemnych.

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) dla terenów objętych planem ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez ulice:
 - a) al. Wojska Polskiego - połączenie z obszarem Śródmieścia oraz wylotem w kierunku Polic,
 - b) ul. Zawadzkiego - ulica do obsługi ruchu lokalnego doprowadzająca ruch do al. Wojska Polskiego,
 - c) ul. Romera - ulica do obsługi ruchu lokalnego doprowadzająca ruch do ul. Szafera;
- 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 wskaźniki liczby miejsc postojowych na podstawie poniższych tabel:

a) minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla terenów elementarnych Z.Z.1147.MW,U; Z.Z.1148.U,MW:

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 powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaż.	2,5
4.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	2
5.	Biura, urzędy, banki	100 m ² pow. użytk.*	2
6.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających jednocześnie	2
7.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	5 użytkowników	1
8.	Salone konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	5 użytkowników	1
9.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	1
10.	Usługi różne	100 m ² pow. użytk.*	1
11.	Rzemiosło usługowe	5 zatrudnionych**	2
12.	Przychodnie, itp.	1 gabinet	2
13.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 m ² pow. użytk.*	2
14.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	2,5
15.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	2
16.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	20
17.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie, itp.	100 użytkowników jednocześnie	20+ 2 miejsca postojowe dla autokarów
18.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	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;

b) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla pozostałych terenów elementarnych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaż.	2
3.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	1
4.	Biura, urzędy, banki	100 m ² pow. użytk.*	2
5.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
6.	Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	1
7.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
8.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	5 zatrudnionych	1
9.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
10.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 korzystających jednocześnie	1
11.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	5 użytkowników	1
12.	Saloniki konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	5 użytkowników	1
13.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	1
14.	Usługi różne	100 m ² pow. użytk.*	1
15.	Rzemiosło usługowe	5 zatrudnionych**	1
16.	Przychodnie, itp.	1 gabinet	1
17.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 m ² pow. użytk.*	1
18.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	2,5
19.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	2
20.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	10
21.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie, itp.	100 użytkowników jednocześnie	10+ 2 miejsca postojowe dla autokarów
22.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	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;

c) minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów dla całego obszaru planu:

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 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaż.	1
4.	Gastronomia (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	0,5
5.	Biura, urzędy, banki	100 m ² pow. użytk.*	0,6
6.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	0,5
7.	Szkoły średnie i zawodowe	1 sala dydaktyczna	1
8.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	0,2
9.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie określa się	
10.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
11.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	10 miejsc w szatni	1
12.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	10 użytkowników jednocześnie	1
13.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	100 miejsc	1
14.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie określa się	
15.	Usługi różne	nie określa się	
16.	Rzemiosło usługowe	10 zatrudnionych**	0,5
17.	Przychodnie, itp.	1 gabinet	0,3
18.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 m ² pow. użytkowej	0,5
19.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	0,2
20.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	1
21.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	2,5
22.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie, itp.	10 użytkowników jednocześnie	0,5

23.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	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.

- 4) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 5) 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;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby do 1 miejsca postojowego,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) zmiany sposobu użytkowania istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu poddasza na cele mieszkalne,
 - d) gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) pokazane na rysunku planu przebiegi ciągów pieszo-rowerowych są przebiegami przybliżonymi; uściślenie ich przebiegu nastąpi na etapie projektu koncepcyjnego lub budowlanego ulicy, a także w projektach zagospodarowania terenu;
- 8) oprócz przebiegów ciągów pieszo-rowerowych wskazanych na rysunku planu dopuszcza się prowadzenie tras rowerowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) linie rozgraniczające ulic, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane 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 rozbudowę, przebudowę i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich 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: Wojska Polskiego, Unii Lubelskiej, Szafera, Zawadzkiego, Romera;
- 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 zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;

- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną do kolektora sanitarnego i ogólnospławnego w ulicach: Wojska Polskiego, Unii Lubelskiej, Szafera, Zawadzkiego, Romera;
- 7) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i nową kanalizacją deszczową do kolektora deszczowego i ogólnospławnego w ulicach: Wojska Polskiego, Unii Lubelskiej, Szafera, Zawadzkiego, Romera. Przed zrzutem do odbiornika wody deszczowe należy podczyścić w piaskowniku i separatorze substancji ropopochodnych; przed włączeniem do sieci deszczowej dopuszcza się retencję wód opadowych (zbiornik do gromadzenia wód opadowych) w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, usługową; zaleca się wykorzystanie wód opadowych do celów gospodarczych; dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni dachu powyżej 1 000 m², obowiązuje retencja wód opadowych z wykorzystaniem do celów gospodarczych z opóźnionym zrzutem do kanalizacji deszczowej;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 9) zaopatrzenie w ciepło poprzez istniejące i nowe magistrale i sieci ciepłownicze zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu, a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych 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 sieci ciepłowniczej zgodnie z pkt 1 i 2 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulic;
- 11) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych sieci elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 13) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 14) 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;
- 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) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, przy czym sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 17) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu i selektywnej zbiórce odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 18) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa 90 mm, sieć gazowa 25 mm, sieć ciepłownicza 2x40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 20) przebiegi sieci inżynieryjnych określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;

21) teren objęty planem znajduje się w strefie wysokiej ochrony wód oraz w strefie zwykłej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP-122 „Dolina Kopalna Szczecin” - Decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 r., Nr DG kdh/BJ/489-6153/98) i podlega ochronie w zakresie ustalonym w dokumentacji geologicznej zbiornika zatwierdzonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów elementarnych