

Rozdział 2

Ustalenia dla obszaru planu

§ 4. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 1,27 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1U dopuszcza się :
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach nr 70, 41 i 30/4 obręb 1024,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działce nr 37/4 obręb 1024;
- 3) zakazuje się:

- a) lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 4) ustalenia planu nie ograniczają możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 5) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla wydzielenia wewnętrznego 1.1U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 8) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. W granicach strefy znajdują się, wskazane adresowo w ustaleniach, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
 - a) układ przestrzenny:
 - z zabudową willową, wolnostojącą w otoczeniu zieleni wysokiej, wzdłuż al. Wojska Polskiego, ul. Adama Mickiewicza i ul. Bolesława Śmiałego,
 - z zabudową wielorodzinną i jednorodziną wzdłuż ul. 5 Lipca,
 - b) relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy, elementy historycznego zagospodarowania terenu,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych;
- 3) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych:
 - a) wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu:
 - willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 64 (nr rej. A - 897),
 - willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 66 (nr rej. A - 832),
 - willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 70 (nr rej. A - 872),

– willa wraz z otoczeniem przy ul. Adama Mickiewicza 2 (nr rej. A - 818);

b) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

– XIX-wieczny układ przestrzenny Śródmieścia Szczecina,

– willa przy al. Wojska Polskiego 68, oznaczona na rysunku planu,

– budynki mieszkalne przy ul. 5 Lipca 1, 1a, 2, 3, oznaczone na rysunku planu;

4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się ochronę zasadniczej kompozycji obiektu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych adresowo w ustaleniach planu, z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

a) ochronie podlega:

– zasadnicza bryła i gabaryty budynku,

– zasadnicza kompozycja obiektu,

– linia zabudowy wyznaczona przez fronty zabudowy,

b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji,

c) dopuszcza się:

– działania odtworzeniowe,

– w przypadku przebudowy poddaszy dodatkowe doświetlenie od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe,

– w parterach budynków przebudowę istniejących lokali na cele usługowe w nawiązaniu do kompozycji obiektu, z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru;

6) w strefach frontowych działek budowlanych obowiązuje:

a) utrzymanie przedogródków z przeważającym udziałem powierzchni biologicznie czynnej,

b) zakazuje się utwardzania nawierzchni i realizacji miejsc postojowych, dopuszcza się niezbędne dojścia i dojazdy do garaży i na zaplecze działek;

7) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji; ustalenie nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;

8) w przypadku odtworzenia obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odtworzenie budynku o architekturze nawiązującej do historycznej kompozycji i gabarytach obiektu rozebranego, w historycznej linii zabudowy frontu i jego szerokości, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego w dniu wejścia w życie planu wskaźnika intensywności zabudowy, wysokości i powierzchni zabudowy, nawet jeżeli są one wyższe od ustalonych planem.

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

1) ustala się Obszar Strategicznej Interwencji (OSI), który stanowi jednocześnie obszar rehabilitacji i rewaloryzacji zagospodarowania terenu i zabudowy oraz infrastruktury technicznej; plan realizuje cele wynikające z lokalizacji w Obszarze Strategicznej Interwencji;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) istniejącej: do zachowania,

b) nowej: 5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

4) budynki kryte dachami płaskimi;

5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,5;

- 6) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
- a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych,
 - b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 4, 5 i 6,
 - c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 9) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem lit. a i b:
- a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,
 - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych budynków oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów i zagospodarowania terenu związanego z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np.: wystawy, kiermaszu, imprezy sportowo-rekreacyjnej,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych;
- 12) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych według następujących zasad:
- a) obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki,
 - b) obowiązuje zapewnienie ekspozycji elewacji frontowych obiektów o wartościach zabytkowych,
 - c) dopuszcza się parasole, markizy lub inne przekrycia z tkanin na konstrukcji samonośnej,
 - d) zakazuje się przysłaniania nawierzchni terenu podestami, wykładzinami itp.;
- 13) obowiązuje utrzymanie, zachowanie i rewaloryzacja szpalerów, oznaczonych na rysunku planu;
- 14) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 15) dla miejsc postojowych obowiązuje nawierzchnia wodoprzepuszczalna;
- 16) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych;
- 17) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 18) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc

postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

| Lp. | Obiekt lub teren | Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych | Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową | Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów |
|-----|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Budynki mieszkalne jednorodzinne | nie mniej niż 1 mp/1 lokal mieszkalny | 0 | 0 |
| 2 | Budynki mieszkalne wielorodzinne | 0,3 - 1 mp/1 lokal mieszkalny | 1 mp/50 lokali mieszkalnych | 1 mp/5 lokali mieszkalnych |
| 3 | Hotele, pensjonaty | nie więcej niż 1 mp/4 miejsca hotelowe | 1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel | 1 mp/50 miejsc hotelowych |
| 4 | Domy studenckie, hotele pracownicze | nie więcej niż 1 mp/3 miejsca noclegowe | 1 mp/1 obiekt | 1 mp/25 miejsc noclegowych |
| 5 | Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej | nie więcej niż 1 mp/20 podopiecznych | 1 mp/20 podopiecznych | 1 mp/50 podopiecznych |
| 6 | Sklepy | nie więcej niż 1 mp/50 m ² pow. sprzedaży | 1 mp/500 m ² pow. sprzedaży | 1 mp/200 m ² pow. sprzedaży |
| 7 | Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych) | nie więcej niż 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych | 1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych | 1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych |
| 8. | Biura, urzędy, banki | nie więcej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej* | 1 mp/2000 m ² pow. użytkowej* | 1 mp/200 m ² pow. użytkowej* |
| 9 | Przychodnie | nie więcej niż 1 mp/1 gabinet | 1 mp/5 gabinetów | 1 mp/5 gabinetów |
| 10 | Kościoty, kaplice | nie więcej niż 1 mp/20 miejsc siedzących | 2 mp/obiekt | 0 |
| 11 | Domy kultury | nie więcej niż 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie | 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp / obiekt | 1 mp/100 m ² pow. całkowitej |
| 12 | Kina, teatry | nie więcej niż 1 mp/10 miejsc siedzących | 1 mp/100 miejsc siedzących | 1 mp/50 miejsc siedzących |
| 13 | Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp. | nie więcej niż 1 mp/10 osób przebywających jednocześnie | 1 mp/100 osób przebywających jednocześnie | 1 mp/300 m ² pow. użytkowej* |
| 14 | Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci | nie więcej niż 1 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt | 1 mp/obiekt | 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt |
| 15 | Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe | nie więcej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną | 1 mp/szkołę | 2 mp/1 salę dydaktyczną |
| 16 | Uczelnie, obiekty dydaktyczne | nie więcej niż 1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie | 1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie | 1 mp/20 studentów przebywających jednocześnie |

| | | | | |
|----|--|---|---|--|
| 17 | Placówki opiekuńczo-wychowawcze | nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych** | 0 | 0 |
| 18 | Biblioteki | nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie | 1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt | 1 mp/100 m ² pow. całkowitej |
| 19 | Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.) | nie więcej niż 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie | 1 mp/50 osób korzystających jednocześnie | 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie |
| 20 | Sale konferencyjne | nie więcej niż 1 mp/20 miejsc konferencyjnych | 1 mp/100 miejsc konferencyjnych | 1 mp/100 miejsc konferencyjnych |
| 21 | Usługi pozostałe | nie więcej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej* | 1 mp/500 m ² pow. użytkowej* | 1 mp/500 m ² pow. użytkowej* |

* 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) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,

c) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym wskazanym w pkt 11,
- obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 3 lit. a i b.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL (ul. Bolesława Śmiałego), ul. Adama Mickiewicza, al. Wojska Polskiego lub ul. 5 Lipca poza obszarem planu, powiązanych z układem komunikacyjnym miasta.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej:

- a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych, w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
- c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, wysokość zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
- d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w dościach i dojazdach wydzielanych lub urządzonych w granicach terenu elementarnego,
- e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12;
- f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;

2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;

- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
 - c) nie wyznacza się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.