

**UCHWAŁA NR LV/1023/06**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia 24 kwietnia 2006 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego - Klonowica” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/1075/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego - Klonowica” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina wraz z późniejszymi zmianami (uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta Szczecina z dn. 08.06.1998 r. zm. uchwałą Nr VIII/148/03 z dn.29.07.2003 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego - Klonowica” w Szczecinie, na obszarze osiedla Zawadzkiego – Klonowica, w rejonie ulic: Władysława Szafera, Aleksandra Zawadzkiego, Al. Wojska Polskiego, Unii Lubelskiej, Sebastiana Klonowica i zaplecza ul. Szerokiej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 131,765 ha ograniczony:

- 1) od północy terenami zamkniętymi i ul. Władysława Szafera.;
- 2) od północnego wschodu Al. Wojska Polskiego;
- 3) od południa ul. Unii Lubelskiej i ul. Sebastiana Klonowica;
- 4) od zachodu zapleczem ul. Szerokiej i terenami zamkniętymi.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 1000, składający się z arkuszy 1,2 i 3, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) Z.Z.1001.KG – pow. 0,431 ha;
- 2) Z.Z.1002.KG – pow. 0,459 ha;
- 3) Z.Z.1003.U – pow. 0,026 ha;
- 4) Z.Z.1004.U – pow. 0,020 ha;
- 5) Z.Z.1005.WP – pow. 0,036 ha;
- 6) Z.Z.1006.KG – pow. 0,366 ha;
- 7) Z.Z.1007.MW,U – pow. 0,754 ha;
- 8) Z.Z.1008.ZP,US – pow. 0,340 ha;
- 9) Z.Z.1009.MW,U – pow. 4,684 ha;
- 10) Z.Z.1010.MW,U – pow. 2,451 ha;
- 11) Z.Z.1011.U – pow. 0,635 ha;
- 12) Z.Z.1012.U – pow. 0,399 ha;
- 13) Z.Z.1013.KG – pow. 0,391 ha;
- 14) Z.Z.1014.GE – pow. 0,019 ha;
- 15) Z.Z.1015.KS – pow. 0,142 ha;
- 16) Z.Z.1016.U – pow. 0,065 ha;
- 17) Z.Z.1017.KS – pow. 0,124 ha;
- 18) Z.Z.1018.UD – pow. 0,478 ha;
- 19) Z.Z.1019.ZP – pow. 0,466 ha;
- 20) Z.Z.1020.UD – pow. 0,499 ha;
- 21) Z.Z.1021.ZP,KG – pow. 1,538 ha;
- 22) Z.Z.1022.MW,U – pow. 2,046 ha;
- 23) Z.Z.1023.KS – pow. 0,138 ha;
- 24) Z.Z.1024.KS – pow. 0,123 ha;

- 25) Z.Z.1025.MW,U – pow. 1,459 ha;
- 26) Z.Z.1026.MZ – pow. 0,493 ha;
- 27) Z.Z.1027.KS – pow. 0,080 ha;
- 28) Z.Z.1028.U – pow. 0,029 ha;
- 29) Z.Z.1029.ZP – pow. 0,810 ha;
- 30) Z.Z.1030.UD – pow. 0,552 ha;
- 31) Z.Z.1031.US – pow. 0,326 ha;
- 32) Z.Z.1032.U – pow. 0,020 ha;
- 33) Z.Z.1033.U – pow. 0,101 ha;
- 34) Z.Z.1034.U – pow. 0,015 ha;
- 35) Z.Z.1035.U – pow. 0,166 ha;
- 36) Z.Z.1036.UO – pow. 1,526 ha;
- 37) Z.Z.1037.MW,U – pow. 2,125 ha;
- 38) Z.Z.1038.MW,U – pow. 2,322 ha;
- 39) Z.Z.1039.KS – pow. 0,113 ha;
- 40) Z.Z.1040.ZP – pow. 0,283 ha;
- 41) Z.Z.1041.MW,U – pow. 1,350 ha;
- 42) Z.Z.1042.KS – pow. 0,289 ha;
- 43) Z.Z.1043.KS – pow. 0,102 ha;
- 44) Z.Z.1044.U – pow. 0,598 ha;
- 45) Z.Z.1045.MW,U – pow. 0,652 ha;
- 46) Z.Z.1046.MZ,U – pow. 1,752 ha;
- 47) Z.Z.1047.ZP – pow. 0,530 ha;
- 48) Z.Z.1048.KS – pow. 0,142 ha;
- 49) Z.Z.1049.UO – pow. 1,896 ha;
- 50) Z.Z.1050.KG – pow. 0,663 ha;
- 51) Z.Z.1051.ZP – pow. 0,119 ha;
- 52) Z.Z.1052.U – pow. 5,515 ha;
- 53) Z.Z.1053.KG – pow. 0,247 ha;
- 54) Z.Z.1054.KP – pow. 0,054 ha;
- 55) Z.Z.1055.U – pow. 0,208 ha;
- 56) Z.Z.1056.KG – pow. 0,747 ha;
- 57) Z.Z.1057.CE – pow. 0,682 ha;
- 58) Z.Z.1058.KS – pow. 0,479 ha;
- 59) Z.Z.1059.UK – pow. 1,910 ha;
- 60) Z.Z.1060.KM – pow. 11,234 ha;
- 61) Z.Z.1061.E – pow. 0,010 ha;
- 62) Z.Z.1062.KS – pow. 0,010 ha;
- 63) Z.Z.1063.U – pow. 0,837 ha;
- 64) Z.Z.1064.U – pow. 0,153 ha;
- 65) Z.Z.1065.ZP – pow. 0,250 ha;
- 66) Z.Z.1066.KS – pow. 0,356 ha;
- 67) Z.Z.1067.MW,U – pow. 1,479 ha;
- 68) Z.Z.1068.UD – pow. 0,467 ha;
- 69) Z.Z.1069.KS – pow. 0,189 ha;
- 70) Z.Z.1070.U – pow. 0,229 ha;
- 71) Z.Z.1071.ZP – pow. 0,995 ha;
- 72) Z.Z.1072.KS – pow. 0,326 ha;
- 73) Z.Z.1073.MW,U – pow. 1,988 ha;
- 74) Z.Z.1074.U – pow. 0,051 ha;
- 75) Z.Z.1075.KS – pow. 1,272 ha;
- 76) Z.Z.1076.KS – pow. 0,956 ha;

- 77) Z.Z.1077.KS – pow. 0,218 ha;
- 78) Z.Z.1078.MW,U – pow. 1,081 ha;
- 79) Z.Z.1079.MZ – pow. 0,544 ha;
- 80) Z.Z.1080.KS – pow. 0,134 ha;
- 81) Z.Z.1081.MW,U – pow. 2,125 ha;
- 82) Z.Z.1082.UO – pow. 4,663 ha;
- 83) Z.Z.1083.ZP – pow. 1,214 ha;
- 84) Z.Z.1084.ZP – pow. 0,009 ha;
- 85) Z.Z.1085.E – pow. 0,013 ha;
- 86) Z.Z.1086.ZP – pow. 0,016 ha;
- 87) Z.Z.1087.ZP – pow. 8,287 ha;
- 88) Z.Z.1088.KM – pow. 3,468 ha;
- 89) Z.Z.1089.E – pow. 0,734 ha;
- 90) Z.Z.1090.U – pow. 1,900 ha;
- 91) Z.Z.1091.US – pow. 2,420 ha;
- 92) Z.Z.1092.UC – pow. 4,140 ha;
- 93) Z.Z.1093.U – pow. 1,364 ha;
- 94) Z.Z.1094.MN,U – pow. 0,355 ha;
- 95) Z.Z.1095.MN,U – pow. 0,645 ha;
- 96) Z.Z.1096.MN,U – pow. 0,326 ha;
- 97) Z.Z.1097.MN,U – pow. 0,173 ha;
- 98) Z.Z.1098.KP – pow. 0,046 ha;
- 99) Z.Z.1099.MN,U – pow. 0,495 ha;
- 100) Z.Z.1100.KP – pow. 0,014 ha;
- 101) Z.Z.1101.E – pow. 0,006 ha;
- 102) Z.Z.1102.MN,U – pow. 0,362 ha;
- 103) Z.Z.1103.KSP – pow. 0,301 ha;
- 104) Z.Z.1104.KD.G – pow. 9,807 ha;
- 105) Z.Z.1105.KD.G – pow. 6,632 ha;
- 106) Z.Z.1106.KD.L – pow. 1,969 ha;
- 107) Z.Z.1107.KD.L – pow. 1,812 ha;
- 108) Z.Z.1108.KD.L – pow. 3,295 ha;
- 109) Z.Z.1109.KD.D – pow. 0,655 ha;
- 110) Z.Z.1110.KD.D – pow. 0,113 ha;
- 111) Z.Z.1111.KD.D – pow. 0,092 ha;
- 112) Z.Z.1112.KD.D – pow. 0,034 ha;
- 113) Z.Z.1113.KD.D – pow. 1,062 ha;
- 114) Z.Z.1114.KD.D – pow. 0,430 ha;
- 115) Z.Z.1115.KD.D – pow. 0,327 ha;
- 116) Z.Z.1116.KDW – pow. 0,248 ha;
- 117) Z.Z.1117.KDW – pow. 0,070 ha;
- 118) Z.Z.1118.KDW – pow. 0,212 ha;
- 119) Z.Z.1119.KDW – pow. 0,143 ha;
- 120) Z.Z.1120.KDW – pow. 0,217 ha;
- 121) Z.Z.1121.KDW – pow. 0,246 ha;
- 122) Z.Z.1122.KDW – pow. 0,043 ha;
- 123) Z.Z.1123.KDW – pow. 0,102 ha;
- 124) Z.Z.1124.KDW – pow. 0,213 ha;
- 125) Z.Z.1125.KDW – pow. 0,063 ha;
- 126) Z.Z.1126.KDW – pow. 0,157 ha;
- 127) Z.Z.1127.P,U – pow. 2,990 ha;

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi, tereny usług ogólnomiejskich, obiekty produkcyjne i sportowe, tereny zieleni, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:30000 (uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta Szczecina z dn. 08.06.1998 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr VIII/148/03 Rady Miasta Szczecina z dn.29.07.2003 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 miasta oraz zasadach ich finansowania stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią 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. W granicach terenów elementarnych pojawiają się tereny funkcjonalne, dla których ustala się odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

Z      litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód,  
Z      litera oznaczająca położenie terenu w jednym z osiedli administracyjnych miasta – osiedle Zawadzkiego - Klonowica,  
1      liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu,  
001    liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego,

symbol funkcji terenu oznaczający:

MN,U    tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,  
MW,U    tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,  
MZ      tereny zamieszkania zbiorowego,  
MZ,U    tereny zamieszkania zbiorowego z dopuszczeniem usług,  
U      tereny usług,  
UO      tereny usług oświaty,  
UO,UZ    tereny usług oświaty z dopuszczeniem usług ochrony zdrowia  
UC      tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,  
UK      tereny zabudowy sakralnej,  
UD      teren przedszkola,  
P,U      tereny produkcji z dopuszczeniem usług,  
ZP      tereny zieleni urządzonej,  
ZP,US    tereny zieleni rekreacyjnej z dopuszczeniem urządzeń sportowo – rekreacyjnych,  
ZP,KG    tereny zieleni rekreacyjnej z dopuszczeniem podziemnego garażu,  
E      tereny głównych punktów zasilania, rozdzielni, stacji transformatorowych i prostownikowych,  
WP      teren hydroforni,

CE	teren kotłowni lokalnej,
KD.G	tereny dróg publicznych – ulice główne,
KD.L	tereny dróg publicznych – ulice lokalne,
KD.D	tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,
KDW	tereny dróg wewnętrznych,
KP	tereny ciągów pieszych.,
KM	tereny miejskiej komunikacji zbiorowej,
KP	tereny ciągów pieszych.,
KSP	tereny stacji paliw,
KS	tereny parkingów lub zespołów garaży jednokondygnacyjnych,
KG	tereny garaży podziemnych lub zespołów garaży piętrowych,

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad parcelacji;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej;
- 7) ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach).
- 2) **dachy strome** – różne formy dachów o co najmniej dwóch 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 łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **dominanta przestrzenna** - obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych,
- 4) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym.
- 5) **kompozycja obiektu** – układ bryłowy obiektu, w tym dachu i zwieńczenia wraz z urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem i towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny; układ eksponowanych elewacji z rozmieszczeniem, wielkością, podziałami i proporcjami otworów, stolarką, i elementami programu architektoniczno - estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.);
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, charakterystycznych dla danego obszaru; w szczególności kompozycję zespołu zabudowy tworzą: podział własnościowy i sposób zagospodarowania terenu, w tym ilość i rodzaj zieleni, rodzaj nawierzchni, intensywność i usytuowanie zabudowy na działce, gabaryty,

formy i linie zabudowy, kształt dachów i zwieńczeń budynków, kompozycja eksponowanych w przestrzeni publicznej elewacji itp.;

- 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) **obszary pod budownictwo ochronne** - rezerwowane obszary pod budowlę ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Na obszarach rezerwowanych zakazuje się zabudowy i lokalizacji sieci inżynierskich. Rodzaju obiektów na terenach rezerwowanych nie można określić w planie - mogą to być obiekty nadziemne, podziemne lub tylko wykopy ziemne. Można założyć, że w okresie obowiązywania planu nie nastąpi zdarzenie wymagające działań realizacyjnych, dlatego w porozumieniu z organami zarządzania kryzysowego tereny rezerwowane na cele OC przeznacza się np. na ogrody przydomowe w zabudowie jednorodzinnej, zieleń, place zabaw itp.;
- 10) **strefa ruchu uspokożonego** - obszar wymagający stosowania różnych form ograniczenia ruchu pojazdów (np.: zakaz ruchu kołowego, wprowadzenie ruchu jednokierunkowego, ograniczenia prędkości, ograniczenia parkowania) oraz stwarzania priorytetów dla ruchu pieszego i rowerowego.
- 11) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru.Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu.

Do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni 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.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych.

Do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- 12) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup>;
- 13) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
- 14) **strefy** - należy przez to rozumieć obszary, w których obowiązują specjalne rygory gospodarki przestrzennej, określone w definicjach „słownika terminów” i w ustaleniach planu;
- 15) **ślepię** – poziomy element zamocowany w ościeżnicy okna, przedzielający skrzydło okienne,
- 16) **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 np. jodły: nikko, Veitcha i kalifornijska, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwudzielny, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański,
  - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwia, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 17) **zasób zieleni** - suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku miejskim, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleń na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych;
- 18) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych z wyjątkiem terenów: Z.Z.1052.U i Z.Z.1060.KM;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji telefonii oraz wolno stojących masztów antenowych. Zakazuje się lokalizacji stacji telefonii i zespołów antenowych zlokalizowanych na dachach budynków, poza wymienionymi w ustaleniach szczegółowych, na terenach: Z.Z.1046.MZ,U, Z.Z.1057.CE, Z.Z.1060.KM, Z.Z.1081.MW,U i Z.Z.1092.UC,P;
- 3) na terenach MN,U dopuszcza się usługi w zakresie: finanse, gastronomia, handel detaliczny, kultura, obsługa firm i klientów;
- 4) na terenach MW,U dopuszcza się usługi w zakresie: finanse, gastronomia, handel detaliczny, kultura, obsługa firm i klientów, opieka zdrowotna, turystyka;

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

- 1) zakazuje się wycinki wartościowych drzew i krzewów za wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
  - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich.
 Ustalenie pkt 1b nie obejmuje zieleni wskazanej do zachowania w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się obowiązek wprowadzenia lub uzupełnienia drzew na powierzchniach terenów biologicznie czynnych przyjętych w ustaleniach szczegółowych, w ilości: min. 5 drzew na 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej.

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

- 1) obiekty gospodarcze (śmietniki) i techniczne wbudowuje się w budynki lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących:
  - a) na tle i wśród zorganizowanej zieleni publicznej,

b) miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe,

c) na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych oraz reklam dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;

- 3) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wbudowanych na elewacjach z cegły i z kamienia naturalnego, a także na innych elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego, np.: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połacie dachowe itp.
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych, na terenach dróg publicznych oraz obiektów małej architektury.
- 5) istniejące garaże blaszane i prowizoryczne budynki gospodarcze przeznacza się do likwidacji. Obiekty wskazane w ustaleniach szczegółowych, oznaczone na rysunku planu, przeznacza się do likwidacji;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, za wyjątkiem obiektów wskazanych do likwidacji w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dopuszcza się na wysokości powyżej parteru wysunięcia poza linie zabudowy: ryzalitów, wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów - do 1,20 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz elementów wspartych na słupach;
- 8) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic. Zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych, żaluzji oraz wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystających poza lica budynków.
- 9) na terenach: MW,U, MN,U, ZP a na pozostałych terenach od strony ulic, ciągów pieszych i rowerowych, dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych, do wysokości 1,60 m;
- 10) na terenach MW,U obowiązuje utrzymanie istniejących oraz dopuszcza się wprowadzenie nowych placów zabaw i miejsc rekreacyjnych, dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 11) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu. Nie dotyczy garaży na terenach KS i KG;
- 12) na obszarze planu poszczególne tereny elementarne lub ich części objęte są strefami ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej,
  - b) strefą K ochrony krajobrazu kulturowego,
  - c) strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 13) ustala się strefę B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą tereny: Z.Z.1094.M,U, Z.Z.1096.MN,U, Z.Z.1100.KP, Z.Z.1101.E, Z.Z.1102.MN,U, Z.Z.1103.KSP, Z.Z.1111.KD.D, Z.Z.1122.KDW i Z.Z.1123.KDW oraz części terenów: Z.Z.1088.KM, Z.Z.1095.MN,U, Z.Z.1098.KP, Z.Z.1099.MN,U, Z.Z.1105.KD.G i Z.Z.1108.KD.L. W obrębie strefy dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych. Obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania;
- 14) ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego oznaczoną na rysunku planu, obejmującą tereny Z.Z.1065.ZP, Z.Z.1071.ZP, Z.Z.1083.ZP, Z.Z.1084.ZP, Z.Z.1085.E, Z.Z.1086.ZP oraz części terenów: Z.Z.1067.MW,U, Z.Z.1082.UO, Z.Z.1087.ZP, Z.Z.1093.U, Z.Z.1105.KD.G i Z.Z.1109.KD.D. Obowiązuje ochrona wartościowego krajobrazu ukształtowanego w wyniku



działalności człowieka, jak komponowane założenia zieleni (parki, cmentarze, obsadzenia ulic). W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni;

- 15) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczoną na rysunku planu, jako obszaru występowania zabytków, obejmującą tereny: Z.Z.1015.KS, Z.Z.1019.KS, Z.Z.1020.UD i Z.Z.1027.KS oraz częściowo tereny: Z.Z.1009.MW,U, Z.Z.1018.UD, Z.Z.1024.KS, Z.Z.1025.MW,U, Z.Z.1026.MZ, Z.Z.1029.ZP, Z.Z.1107.KD.L, Z.Z.1113.KD.D i Z.Z.1118.KDW. Na obszarze występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony zabytków, dopuszcza się inwestowanie po przeprowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych;
- 16) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji, które wskazano na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych. Ochrona realizowana jest zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi zabytków;
- 17) na terenach MN,U i MW,U dopuszcza się sklepy o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb istniejących tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą:
- Z.Z.1105.KD.G (ul. Wojska Polskiego) - połączenie z obszarem śródmieścia oraz wylotem w kierunku Polic,
  - Z.Z.1104.KD.G (ul. Szafera) - połączenie z obszarem śródmieścia oraz poprzez ul. Modrą z wylotem w kierunku miejscowości Dobra,
  - Z.Z.1106.KD.L (ul. A. Zawadzkiego) – ulica do obsługi ruchu lokalnego doprowadzająca ruch do ul. Wojska Polskiego oraz poprzez ul. Janickiego wiążąca osiedle z Pogodnem,
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc parkingowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
3.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	3
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1 jednak min. 3
5.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 1000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> p. sprzed.	25
6.	Sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> p. sprzed.	30
7.	Targowiska, hale targowe - osiedlowe	1000 m <sup>2</sup> p. całk.	20
8.	Gastronomia (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	3
9.	Obsługa firm i klientów (biura, agencje turystyczne, urzędy, itp.)	100 m <sup>2</sup> p. użytk.	3

10.	Finanse (banki, poczty, ubezpieczenia itp.)	100 m <sup>2</sup> p. użyt.	3
11.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	1
12.	Kościoły, kaplice	100 miejsc siedz.	10
13.	Domy parafialne,	100 m <sup>2</sup> p. użyt.	1
14.	Kultura (domy kultury, galerie, biblioteki, kluby itp.)	100 m <sup>2</sup> p. użyt.	1
15.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	30 uczniów/zmianę	1
17.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze	3
18.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)	1 obiekt	5
19.	Działalność przemysłowa	10 zatrudnionych	3
20.	Małe obiekty sportu i rekreacji, np.: siłownie, kluby fitness itp.	10 korzystających	1
21.	Stadiony sportowe	100 miejsc	10 i 0,3 m. p. dla autokarów
22.	Ogrody działkowe	3 ogrody	1

- 4) budowę nowego obiektu warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wymagań ustalonych w pkt 3;
- 5) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 3;
- 6) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 3, 4 i 5 nie obowiązują w przypadku:
  - a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
  - b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych;
  - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.).

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

- 1) linie rozgraniczające dróg i ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 100÷400 mm, zasilanej z istniejącej magistrali wodociągowej o średnicy 700 mm w ul. Wojska Polskiego i projektowanej magistrali wodociągowej o średnicy 400 mm w ul. Szafera;
- 3) 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;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej o średnicy 0,2÷0,3 m poprzez istniejące kolektory: sanitarny o

średnicy 0,40 m w ul. Szafera, ogólnospławny o średnicy 0,45 m w ul. Unii Lubelskiej i dalej do istniejących kolektorów sanitarnych i ogólnospławnych o średnicach 0,5 m i 0,8 m w ul. Wincentego Pola i ul. Wojska Polskiego w zlewni oczyszczalni ścieków „Grabów”. Z części terenu ścieki sanitarne odprowadzane będą projektowaną kanalizacją sanitarną o średnicy 0,3 ÷ 0,4 m do kolektora sanitarnego K2;

- 5) odprowadzanie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej o średnicy 0,2÷0,3 m poprzez istniejące kolektory: deszczowe o średnicy 0,4÷0,8 m w ul. Szafera i ul. Klonowica oraz ogólnospławny o średnicy 0,45 m w ul. Unii Lubelskiej;
- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci gazowych średniego ciśnienia o średnicy 100 ÷ 315 mm w ul. Wojska Polskiego, Szafera, Zawadzkiego, Klonowica, zasilających dwie stacje redukcyjno - pomiarowe drugiego stopnia znajdujące się przy ulicach Zawadzkiego i Szafera oraz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 100 – 200 mm;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci grzewczej o przekroju 2x100 - 2x200 mm zasilanej z magistrali ciepłej o przekroju 2 x 700 mm w ul. Klonowica, Unii Lubelskiej oraz lokalnej kotłowni przy ul. Benesza, a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 8) dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska jak: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.;
- 9) w obiektach nowych i poddanych modernizacji zakazuje się instalowania lokalnych instalacji grzewczych na paliwa stałe. Ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejących elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 11) w obszarze objętym planem przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia 110 kV z zasięgiem oddziaływania oznaczona na rysunku;
- 12) nowe i modernizowane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne. Ustalenie nie dotyczy napowietrznej elektroenergetycznej linii 110 kV;
- 13) obsługa telekomunikacyjna z istniejących rozdzielczych linii kablowych poprzez centralę telefoniczną m. Szczecina;
- 14) czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dla terenów elementarnych**