

UCHWAŁA NR XI/337/19
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 22 października 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Osiedle Przyjaźni” 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 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/1082/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Osiedle Przyjaźni” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan 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 „Świerczewo – Osiedle Przyjaźni” w Szczecinie znajdujący się na obszarze osiedla Świerczewo, w dzielnicy Zachód, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 41,23 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – ul. Stanisława Ignacego Witkiewicza;
- 2) od wschodu – ul. Kazimierza Twardowskiego;
- 3) od południa – ul. 26 Kwietnia;
- 4) od zachodu – ul. Santocka.

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.S.3001.U	1,11
2	Z.S.3002.MW,U	4,92
3	Z.S.3003.U	1,26
4	Z.S.3004.KG	0,72
5	Z.S.3005.US	3,07
6	Z.S.3006.MW,U	10,76
7	Z.S.3007.ZP	7,59
8	Z.S.3008.MW,U	1,46
9	Z.S.3009.U	1,51
10	Z.S.3010.KG	0,70
11	Z.S.3011.U,P	2,12
12	Z.S.3012.U	0,24
13	Z.S.3013.KD.G	0,06
14	Z.S.3014.KD.G	0,03
15	Z.S.3015.KD.Z	2,04
16	Z.S.3016.KD.D	0,30
17	Z.S.3017.KDW	2,40
18	Z.S.3018.KP	0,03
19	Z.S.3019.KG	0,48
20	Z.S.3020.ZP	0,11
21	Z.S.3021.E	0,009
22	Z.S.3022.U	0,03

23	Z.S.3023.KG	0,20
----	-------------	------

§ 2. Przedmiotem planu jest teren wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego "Przyjaźni" wraz z usługami, z wolno stojącym sklepem o powierzchni sprzedaży do 1800 m², terenami usługowo – produkcyjnymi wzdłuż ul. 26 Kwietnia, terenami zieleni, infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym.

§ 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 – symbol dzielnicy Zachód;
- 2) S – symbol osiedla Świerczewo;
- 3) 3001 – 3023 – numery terenów elementarnych;
- 4) symbol przeznaczenia terenów elementarnych:
 - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) U – teren zabudowy usługowej,
 - c) U,P – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej,
 - d) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - e) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - f) KG – teren zespołu garaży dla samochodów osobowych,
 - g) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
 - h) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
 - i) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - j) KD.W – teren drogi wewnętrznej,
 - k) KP – teren ciągu pieszego,
 - l) E – teren stacji transformatorowej.

3. Tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) 1 – numer wydzielenia w terenie elementarnym;
- 2) symbol przeznaczenia wydzielenia wewnątrznych:
 - a) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,
 - b) U – zabudowa usługowa,

c) KDW – teren drogi wewnętrznej.

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

5. 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.

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

7. 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 różne 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 połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 3) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25°;
- 4) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, punkty i stacje ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 7) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 8) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 9) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian

fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, 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.;
- do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych; do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- do powierzchni zabudowy nie wlicza się dociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

- 10) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 11) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 12) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 13) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - c) nowych usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.,
 - d) nowych stacji paliw.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
 - a) cięć sanitarnych,
 - b) gdy pojedyncze egzemplarze uniemożliwiają spełnienie ustaleń planu,
 - c) wycinki drzew i krzewów w pasie ochrony funkcyjnej;
- 2) prace ziemne w obszarze istniejących skarp należy prowadzić w sposób nienaruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 3) dla istniejącej i nowej zabudowy lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu, łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych z wyłączeniem ekranów akustycznych;
- 4) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości dopuszcza się po zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzenno - krajobrazowej na obszarze "Alpy Turzyńskie" określoną na rysunku planu i wskazaną w ustaleniach szczegółowych. Ochronie podlega nazwa „Alpy Turzyńskie”. W strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzenno – krajobrazowej zmiana sposobu przekształcania i zagospodarowania terenu, w tym lokalizacja nowych obiektów budowlanych, podlega rygorom obejmującym:
 - a) zachowanie cech topograficznych terenu,
 - b) utrzymanie zasadniczego układu alei,
 - c) zachowanie historycznej kompozycji układu zieleni i składu gatunkowego;
- 2) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, określoną na rysunku planu, w obrębie której poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów zapewniona będzie ekspozycja oraz kształtowanie wglądów na obszary i obiekty o stwierdzonych wartościach;
- 3) w terenie elementarnym Z.S.3015.KD.Z dopuszcza się sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych wolno stojących o wymiarach powierzchni ekspozycji:
 - a) 1,2 m x 1,8 m oraz maksymalnej wysokości konstrukcji 2,5 m w odstępach nie mniejszych niż 100 m,
 - b) 3,6 m x 2,5 m oraz maksymalnej wysokości konstrukcji 5,5 m w odstępach nie mniejszych niż 200 m;
- 4) w terenie elementarnym Z.S.3016.KD.D dopuszcza się sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych wolno stojących o wymiarach powierzchni ekspozycji: 1,2 m x 1,8 m oraz maksymalnej wysokości konstrukcji 2,5 m w odstępach nie mniejszych niż 50 m;
- 5) dopuszcza się szyldy o powierzchni nieprzekraczającej 0,3 m²:
 - a) na budynkach, instalowane w przyziemiu lub parterze, w sposób nieprzysłaniający elementów wystroju architektonicznego,
 - b) wolno stojące, sytuowane na nieruchomości, na której prowadzona jest działalność;
- 6) dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe:
 - a) na elewacji w przyziemiu/parterze budynków instalowane w sposób nieprzysłaniający elementów wystroju architektonicznego, o łącznej powierzchni nie większej niż 10% elewacji przyziemia/parteru,

- b) wykonane w formie liter lub znaków, umieszczonych w dowolnym miejscu budynku;
- 7) dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe na kioskwiatkach i wiatkach przystankowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 30% powierzchni ścian wiaty;
- 8) tablice reklamowe lub urządzenia reklamowe na rusztowaniach, dopuszcza się wyłącznie w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 9) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych emitujących intensywne lub zmieniające się światło, mogących zakłócić warunki mieszkaniowe lub postrzeganie sygnałów i znaków drogowych;
- 10) na słupach oświetleniowych dopuszcza się tablice zawierające informacje miejskie lub turystyczne oraz materiały wyborcze;
- 11) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach;
- 12) dopuszcza się lokalizację kioskwiat i wiat przystankowych wyłącznie jako wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej;
- 13) dopuszcza się lokalizację wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych na okres 21 dni, przeznaczonych lub służących ekspozycji reklam promujących wydarzenia organizowane przez gminę miasto Szczecin;
- 14) dopuszcza się organizację punktów opieki nad dziećmi w lokalach mieszkalnych lub usługowych. Punktami opieki nad dziećmi w rozumieniu planu nie są punkty chronione: punkty przedszkolne i zespoły wychowania przedszkolnego, a także żłobki oraz kluby dziecięce;
- 15) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego – z zastrzeżeniem pkt 16;
- 16) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskwiaty i wiaty przystankowe, punkty ładowania pojazdów, lampy, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - d) ogródków gastronomicznych;
- 17) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych;
- 18) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 19) niespełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 20) dopuszcza się wysunięcia poza 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;
- 21) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę parterowych przedsionków wejściowych do budynków wielorodzinnych zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 22) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 23) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 22 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
 - b) 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 24) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 25) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 26) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 2,42 m dla magistrali ciepłej o średnicy 2 x 350 mm;
- 27) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu:
- a) kolektorów kanalizacyjnych 4 m,
 - b) magistrali ciepłej 2 m;
- 28) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 5;
- 29) dopuszcza się rozbudowę istniejących stacji transformatorowych, niezależnie od ustaleń szczegółowych;
- 30) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą wydzielania działek pod inżynieryjne urządzenia sieciowe.

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) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez ulice Stanisława Ignacego Witkiewicza, 26 Kwietnia, Kazimierza Twardowskiego znajdujące się poza granicami planu i ul. Santocką, znajdującą się w obszarze planu;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, 8 – 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;

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów określa poniższa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp)		
		dla samochodów osobowych	dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	min. 2 mp/100 mieszkań	0,2-0,5 mp/1 mieszkanie
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	nie mniej niż 2mp i nie więcej niż 3mp/10 łóżek	min. 1 mp/obiekt	1-1,5mp/ 10 łóżek
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	nie mniej niż 1mp i nie więcej niż 2,5mp/100 m ² pow. sprzedaży	min. 1mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5 – 2mp/100 m ² pow. sprzedaży
4.	Targowiska, hale targowe osiedlowe	nie więcej niż 1mp/100 m ² pow. całkowitej	min. 1mp/targowisko (hale targową)	0,5-1,0 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych);	nie mniej niż 1mp i nie więcej niż 2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	min. 1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1-3 mp/100 m ² pow całkowitej
6.	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3mp mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	min. 1 mp/2000 m ² powierzchni użytkowej*	0,6-1,6 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/1 gabinet	min. 1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 0,2 mp/1 gabinet, kancelarię
8.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	nie mniej niż 10 i nie więcej niż 20 mp/100 osób korzystających jednocześnie + 2 mp dla autokarów	min. 1 mp/100 korzystających jednocześnie	0,3-0,6 mp/100 m ² pow. użytkowej*
9.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 2mp/25 dzieci	min. 1mp/obiekt	min. 2mp/25 dzieci, ale min. 1mp
10.	Szkoły podstawowe	nie więcej niż 1mp/1 salę dydaktyczną	min. 1mp / szkołę	1,5-4,5 mp/ 1 salę dydaktyczną
11.	Szkoły średnie i zawodowe	nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2 mp/ 1 salę dydaktyczną	min. 1mp / szkołę	1,5-4,5mp/ 1 salę dydaktyczną
12.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 10 mp/ 100 studentów przebywających jednocześnie	min. 1 mp / 100 studentów przebywających jednocześnie	5-15 mp/ 100 studentów przebywających jednocześnie

13.	Biblioteki	nie więcej niż 1mp/20 korzystających jednocześnie	min. 1mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1-2 mp/ 100m ² pow. całkowitej
14.	Usługi rzemieślnicze	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejsze zmianie	min.1 mp/50 zatrudnionych	2-5 mp/100 zatrudnionych na najliczniejsze zmianie
15.	Zakłady produkcyjne	nie mniej niż 5 mp i nie więcej niż 15 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	min.1mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	2,5-5 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
16.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	nie więcej niż 5mp/1 obiekt + 2 mp na sklep	nie określa się	nie określa się
17.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się	nie określa się
18.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
19.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
20.	Hale widowiskowe, widowiskowo – sportowe	min. 5mp/100 miejsc dla widzów i 0,3 mp dla autokarów /100 miejsc dla widzów	min. 1mp/100 miejsc dla widzów, lecz nie mniej niż 1	min. 1mp/100 miejsc
21.	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2mp / 5 osób korzystających jednocześnie	min.1mp/obiekt	0,5-1,5/10 osób korzystających jednocześnie
22.	Korty tenisowe	nie więcej niż 3mp/kort +1mp/ na 15 widzów	min.1mp/1 kort	min. 1mp/100 miejsc
23.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	nie więcej niż 2mp/1 kort	nie określa się	nie określa się
24.	Salon konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	nie więcej niż 10 mp/100 miejsc	min.1 mp/200 miejsc	1,25-2,5 mp/100 miejsc
25.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier)	nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2mp/10 osób korzystających jednocześnie	min.1mp/100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
26.	Usługi różne	nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	min.1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*	nie mniej niż 0,2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*

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

- 5) 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, a końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych;
- 9) 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;
- 10) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, drogi wewnętrznej, ciągu pieszego stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 18;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących lub nowych magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Stanisława Ignacego Witkiewicza, Santockiej, 26 Kwietnia, Kazimierza Twardowskiego;
- 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 zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją ogólnospławną i sanitarną do kolektorów i kanalizacji ogólnospławnych lub sanitarnych w ulicach: Stanisława Ignacego Witkiewicza, Santockiej, 26 Kwietnia, Kazimierza Twardowskiego;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją ogólnospławną i deszczową do kolektorów i kanalizacji ogólnospławnych lub deszczowych w ulicach: Stanisława Ignacego Witkiewicza, Santockiej, 26 Kwietnia, Kazimierza Twardowskiego po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 11) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;
- 12) dopuszcza się lokalizację źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 14) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 16) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 17) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 18) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;

- 20) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 22) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji;
- 23) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny Z.S.3001.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 2000 m² na działce 6/16 z obrębu 2089.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 6) istniejąca zabudowa na działce nr 6/13, obręb 2089 do likwidacji.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu elementarnego Z.S.3016.KD.D lub z ul. Stanisława Ignacego Witkiewicza położonej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu Z.S.3002.MW,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3016.KD.D, Z.S.3002.MW,U, Z.S.3001.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowych, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny Z.S.3002.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 300 m² z zastrzeżeniem pkt 3, lit. b;
- 3) w istniejących budynkach wielorodzinnych przy ul. Santockiej 14 - 17A:
 - a) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków,
 - b) zakazuje się lokalizacji usług handlu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 25% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, budowa przedsionków do budynków itp.,
 - b) w celu realizacji niezbędnych pomieszczeń dla urządzeń technicznych, niezbędnych do technicznego użytkowania budynków;
- 3) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m²;
- 6) obowiązuje lokalizacja zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego:
 - a) dostępnego dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu,
 - b) wyposażonego w urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - c) o zróżnicowanej gatunkowo zieleni na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach,
 - d) o powierzchni minimum 100 m², w jednym obszarze;
- 7) minimalna powierzchnia terenu, o którym mowa w pkt 6, liczona w granicach działki budowlanej:
 - a) 100 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 300 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 9) zakazuje się zmiany rzeźby terenu;
- 10) pkt 6 i 7 nie dotyczy istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów Z.S.3015.KD.Z (ul. Santocka), Z.S.3016.KD.D (ul. Św. Jana Bosko), Z.S.3017.KDW lub z ul. Stanisława Ignacego Witkiewicza położonej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się dojazd poprzez teren Z.S.3001.U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3015.KD.Z, Z.S.3016.KD.D, Z.S.3017.KDW, Z.S.3001.U, Z.S.3002.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowych, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 9. Teren elementarny Z.S.3003.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi, zabudowa sakralna – kościół, usługi zdrowia, oświaty, opieki i pomocy społecznej oraz zamieszkania zbiorowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) istniejąca powierzchnia biologicznie czynna do utrzymania;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 90%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu:
 - a) dla kościoła: 35 m, (z wieżą 50 m),
 - b) dla pozostałych budynków: 20 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów Z.S.3016.KD.D (ul. Św. Jana Bosko) lub ul. Stanisława Ignacego Witkiewicza położonej poza obszarem planu;
- 2) dojazd awaryjny z wydzielenia wewnętrznego 1.KDW w terenie Z.S.3004.KG;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3016.KD.D, Z.S.3017.KDW, Z.S.3018.KP, Z.S.3004.KG, Z.S.3003.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji.

§ 10. Teren elementarny Z.S.3004.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW – droga wewnętrzna;
- 3) dopuszcza się garaż wielokondygnacyjny;
- 4) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 3) w północno – wschodniej części terenu ustala się granice terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 60%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla zespołu garaży piętrowych 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż 6,5 m od posadzki dolnego poziomu garaży do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
 - b) dla garażu wielokondygnacyjnego od 2 do 4 kondygnacji, lecz nie więcej niż 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) obiekty kryte dachami płaskimi;
- 4) zespół garaży o jednolitej formie architektonicznej, według powtarzalnego projektu;
- 5) istniejące garaże do likwidacji, dopuszcza się dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem, lecz nie dłużej niż 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 6) naziemny parking dla samochodów osobowych nie może ograniczać dostępu do obiektów garażowych i zajmować więcej niż 15% obszaru terenu elementarnego z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się lokalizację tymczasowego parkingu naziemnego do czasu realizacji zabudowy określonej w planie;
- 8) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego oznaczonego orientacyjnie na rysunku planu;
- 9) w wydzieleniu wewnętrznym 1.KDW obowiązuje:
 - a) przekrój w formie ciągu pieszo - jezdni,
 - b) jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 10) obszar częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.S.3017.KDW lub z wydzielenia wewnętrznego 1.KDW ;
- 2) szerokość ciągu pieszego zlokalizowanego w terenie min. 2 m.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3016.KD.D, Z.S.3017.KDW, Z.S.3018.KP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont stacji gazowej.

§ 11. Teren elementarny Z.S.3005.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) w południowo – zachodniej części terenu ustala się granice terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 20 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami o geometrii dowolnej;
- 4) obszar objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Stanisława Ignacego Witkiewicza lub z ul. Kazimierza Twardowskiego położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3018.KP; Z.S.3005.US lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny Z.S.3006.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie wydzieleń wewnętrznych:
 - a) 1.KS – parking dla samochodów osobowych,
 - b) 2.U i 3.U – zabudowa usługowa;
- 3) na terenie wydzielenia 3.U dopuszcza się lokalizację sklepu o powierzchni sprzedaży do

400 m²;

- 4) dopuszcza się lokalizację usług w parterach istniejących budynków wielorodzinnych z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakazuje się lokalizacji usług handlu w istniejących budynkach wielorodzinnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 40% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) zakazuje się zmiany rzeźby terenu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, budowa przedsionków do budynków itp.,
 - b) w celu realizacji niezbędnych pomieszczeń dla urządzeń technicznych, niezbędnych do technicznego użytkowania budynków;
- 3) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m²;
- 6) obowiązuje lokalizacja zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego:
 - a) dostępnego dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu,
 - b) wyposażonego w urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - c) o zróżnicowanej gatunkowo zieleni na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach,
 - d) o powierzchni minimum 100 m², w jednym obszarze;
- 7) minimalna powierzchnia terenu, o którym mowa w pkt 6, liczona w granicach działki budowlanej:
 - a) 100 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 300 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 9) zakazuje się lokalizacji parterowych pawilonów handlowych i usługowych, z wyłączeniem terenów 2.U i 3.U;
- 10) na terenie 2.U:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy do 6 m,
 - c) budynki kryte dachem płaskim,
 - d) dopuszcza się przekształcenie zespołu pawilonów w jednorodny obiekt z zachowaniem małych, niezależnych punktów usługowo – handlowych, kryty dachem płaskim lub przestrzennym;
- 11) na terenie 3.U:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla parterowych pawilonów handlowych wzdłuż parkingu 1.KS do 120 m²,
 - dla istniejącego sklepu do 500 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla parterowych pawilonów handlowych wzdłuż parkingu 1.KS do 5 m,
 - istniejącego sklepu do 9 m,
 - c) budynki kryte dachami płaskimi;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 13) pkt 6 i 7 nie dotyczy istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.S.3017.KDW lub z wydzielenia 1.KS;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3014.KD.G, Z.S.3016.KD.D, Z.S.3017.KDW, Z.S.3002.MW,U, Z.S.3006.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowych, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) nakazuje się realizację studni awaryjnej, o proponowanym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

§ 13. Teren elementarny Z.S.3007.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona, park osiedlowy z urządzeniami sportowymi i rekreacyjnymi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) zakazuje się:
 - a) działalności powodującej zmianę stosunków wodnych;
 - b) wykonywania prac zmieniających naturalną rzeźbę terenu, powodujących osuwiska skarp oraz wycinkę drzew i krzewów stabilizujących istniejące skarpy;
- 3) w północnej części terenu ustala się granice terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, oznaczone na rysunku planu;
- 4) obowiązuje zachowanie nasypu od granicy z terenem Z.S.3011.U,P.

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

- 1) w granicach parku dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych,
 - c) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację przekryć rozbieralnych zadaszających np. korty tenisowe, boiska do siatkówki itp.;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingu dla rowerów wraz z obiektami małej architektury np. stojak na rowery, wiata, siedziska, stoły itp.;
- 4) dopuszcza się lokalizację wybiegu dla psów;
- 5) istniejące garaże wzdłuż ul. Kazimierza Twardowskiego do likwidacji, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się dalsze użytkowanie garaży, lecz nie dłużej niż 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 7) w pasie 40 m od granicy z terenem Z.S.3011.U,P obowiązuje realizacja od 50 do 100 miejsc postojowych;
- 8) dopuszcza się lokalizację punktu widokowego/wieży widokowej w południowo – wschodniej części terenu;
- 9) obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzenno - krajobrazowej;
- 10) obszar objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu: Z.S.3017.KDW lub z ul. Kazimierza Twardowskiego położonej poza obszarem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3017.KDW, Z.S.3023.KG, Z.S.3007.ZP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 14. Teren elementarny Z.S.3008.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie terenu w granicach wydzielenia wewnętrznego:
 - a) 1.KS – parking dla samochodów osobowych,
 - b) 2.U – zabudowa usługowa;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 25% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, zastrzeżeniem pkt 2 i 6;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, budowa przedsiónek do budynków itp.,
 - b) w celu realizacji niezbędnych pomieszczeń dla urządzeń technicznych, niezbędnych do technicznego użytkowania budynków;
- 3) istniejąca wysokość zabudowy do utrzymania;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu 2.U: 40%;
- 7) dopuszcza się lokalizację istniejących parterowych pawilonów handlowo – usługowych;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m²;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 10) dopuszcza się lokalizację naziemnych garaży murowanych:
 - a) o maksymalnej wysokości do 3 m,
 - b) krytych dachem płaskim;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.S.3017.KDW lub z ul. 26 Kwietnia położonej poza obszarem planu;
- 2) ustala się obsługę terenów wydzieleni:
 - a) 1.KS z terenu Z.S.3017.KDW,
 - b) 2.U z ul. 26 Kwietnia położonej poza obszarem planu;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3013.KD.G, Z.S.3015.KD.Z, Z.S.3017.KDW, Z.S.3009.U, Z.S.3008.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 15. Teren elementarny Z.S.3009.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;

- 2) istniejąca funkcja biblioteki publicznej do utrzymania;
- 3) istniejąca funkcja oświaty – przedszkole do utrzymania.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 40% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.S.3017.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3017.KDW, Z.S.3008.MW,U, Z.S.3009.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 16. Teren elementarny Z.S.3010.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział terenu powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.S.3017.KDW.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3017.KDW, Z.S.3008.MW,U, Z.S.3009.U, Z.S.3020.ZP, Z.S.3013.KD.G lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 17. Teren elementarny Z.S.3011.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, produkcyjna;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy składowej i magazynowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział terenu powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obszar objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. 26 Kwietnia lub z ul. Kazimierza Twardowskiego położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3011.U,P, Z.S.3019.KG lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej i kolektora ogólnospławnego w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 17. Teren elementarny Z.S.3012.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;

2) dopuszcza się :

- a) lokalizację sklepów o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- b) dopuszcza się handel hurtowy, magazynowanie.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział terenu powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obszar objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzenno - krajobrazowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Kazimierza Twardowskiego położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.S.3007.ZP lub spoza obszaru planu.

§ 18. Teren elementarny Z.S.3013.KD.G

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna – teren na poszerzenie pasa drogowego ul. 26 Kwietnia (poza obszarem planu).

2. Ustalenia ekologiczne:

Nie wprowadza się elementów zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 0 m do 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach terenu dopuszcza się realizację chodnika, ścieżki rowerowej, pobocza i skarp oraz urządzeń związanych z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci wodociągowej.

§ 19. Teren elementarny Z.S.3014.KD.G

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna – teren na poszerzenie pasa drogowego ul. 26 Kwietnia (poza obszarem planu).

2. Ustalenia ekologiczne:

Nie wprowadza się elementów zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 0 do 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach terenu dopuszcza się realizację chodnika, ścieżki rowerowej, pobocza i skarp oraz urządzeń związanych z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej.

§ 20. Teren elementarny Z.S.3015.KD.Z - ul. Santocka

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

Ustala się zachowanie szpalerów drzew po obu stronach ulicy.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, min. jednostronna ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 39,5 m do 49 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali ciepłych i kolektora deszczowego.

§ 21. Teren elementarny Z.S.3016.KD.D - ul. Św. Jana Bosko

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,2 m do 21,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej.

§ 22. Teren elementarny Z.S.3017.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych;
- 2) obszar częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) dopuszcza się zatoki postojowe dla samochodów osobowych;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,5 m do 20,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej.

§ 23. Teren elementarny Z.S.3018.KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

Ustala się granice terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni ciągu pieszego;

2) obszar objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3 m do 3,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość chodnika min. 2 m.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci gazowej;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 24. Teren elementarny Z.S.3019.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział terenu powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów stabilizujących istniejące skarpy.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) dopuszcza się lokalizację punktu widokowego/wieży widokowej;
- 5) obszar częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.S.3017.KDW oraz z ul. 26 Kwietnia położonej poza obszarem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3017.KDW, Z.S.3011.U,P lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 25. Teren elementarny Z.S.3020.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 70%.

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

Obowiązuje zachowanie i uzupełnienie szpaleru drzew.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.S.3017.KDW lub poprzez teren Z.S.3008.MW,U z ul. 26 Kwietnia (położonej poza obszarem planu).

6. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3013.KD.G, Z.S.3017.KDW lub spoza obszaru planu.

§ 26. Teren elementarny Z.S.3021.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 25%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 3 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) obszar objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 4) obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzenno - krajobrazowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.S.3017.KDW.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych.

§ 27. Teren elementarny Z.S.3022.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu usługowo - handlowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

Powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego do utrzymania.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni terenu elementarnego;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie wyżej niż 4,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynek kryty dachem płaskim;
- 4) dopuszcza się zabudowę na granicy terenu elementarnego;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenów: Z.S.3016.KD.D, Z.S.3017.KDW, z wydzielenia wewnętrznego 1.KDW w terenie elementarnym 3004.KG.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3016.KD.D, Z.S.3017.KDW, Z.S.3003.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 28. Teren elementarny Z.S.3023.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział terenu powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów stabilizujących istniejące skarpy.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja, lecz nie więcej niż 3 m od poziomu terenu do najwyższej położonej części dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązuje realizacja garaży:
 - a) wzdłuż jednej linii zabudowy,
 - b) według jednolitego i powtarzalnego projektu,
 - c) z zachowaniem tych samych wysokości i spadków połaci dachowych,
 - d) z zastosowaniem jednolitych materiałów i bram garażowych;
- 5) istniejące garaże blaszane do likwidacji, dopuszcza się dalsze użytkowanie, lecz nie dłużej niż 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 6) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu;
- 7) obszar objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzenno - krajobrazowej;
- 8) obszar objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z ul. Kazimierza Twardowskiego położonej poza obszarem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.3012.U, Z.S.3023.KG lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych nn.

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

§ 29. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego obszaru planu.

§ 30. Na obszarze objętym planem tracą moc uchwały:

- 1) Uchwała nr XVI/522/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany Z.102 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 3 poz. 24 z 12.01.2000 r.).
- 2) Uchwała nr XV/481/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r. w sprawie zmian Z.03, Z.38, Z.62 i Z.63 na obszarze dzielnicy Zachód, należących do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 45 poz. 704 z 29.11.1999 r.) w części dotyczącej zmiany Z.38.

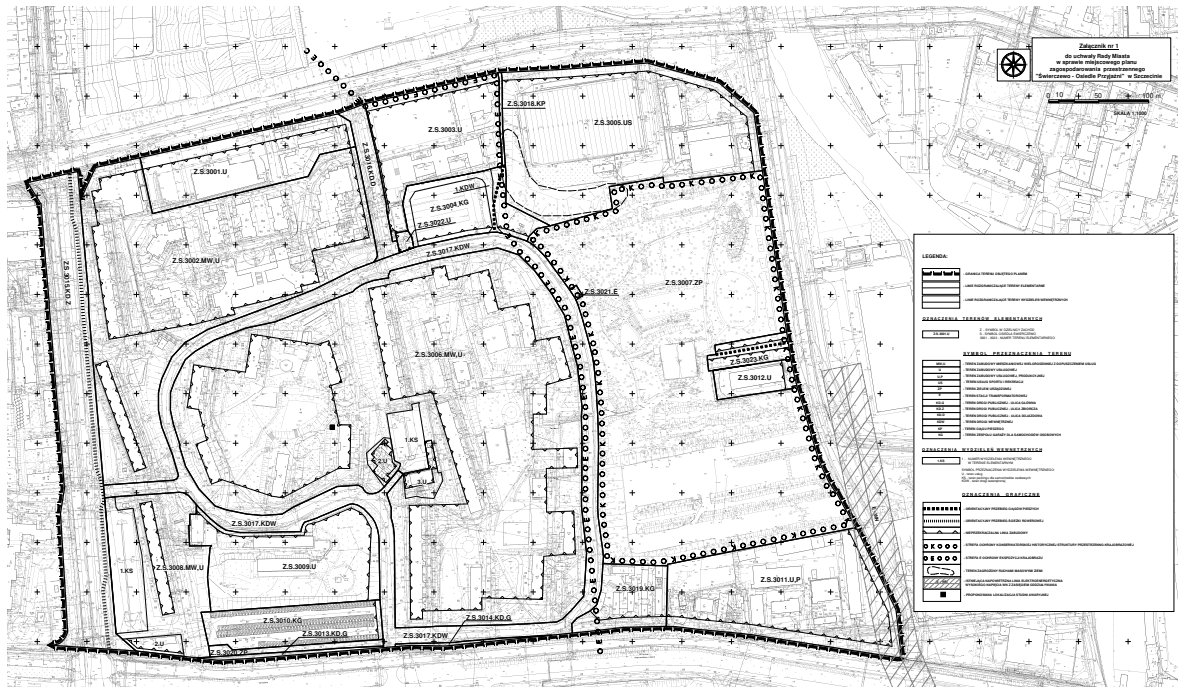
§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

Renata Łażewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XI/337/19
Rady Miasta Szczecin
z dnia 22 października 2019 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/337/19
Rady Miasta Szczecin
z dnia 22 października 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Osiedle Przyjaźni” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

W granicach niniejszego planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Osiedle Przyjaźni” 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 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Osiedle Przyjaźni” w Szczecinie wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Świerczewo – Osiedle Przyjaźni" w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 13.04.2018 r. do 08.05.2018 r.

2. W ustalonym terminie wniesiono uwagi zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 11 czerwca 2018 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag, zgłoszonych do projektu planu:

- 1) Uwaga dotycząca wprowadzenia obowiązku realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego dla nowej zabudowy mieszkaniowej w terenie elementarnym Z.S.3006.MW.U już zainwestowanym.

Uwaga uwzględniona, skorygowano ustalenia planu. Obowiązek realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego nie dotyczy istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

- 2) Uwagi dotyczące terenu elementarnego Z.S.3002.MW.U:

- a) zmiany zapisów planu § 8 ust. 1 pkt 2 poprzez wprowadzenie ustalenia „dopuszcza się lokalizację w budynkach wielorodzinnych usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 300 m²,
- b) zmiany zapisów planu § 8 ust. 1 pkt 3. dotyczących lokalizacji usług w budynkach mieszkalnych,
- c) wprowadzenia obowiązku zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego dla nowej zabudowy mieszkaniowej.

Uwaga uwzględniona, skorygowano ustalenia planu.

- 3) Uwaga dotycząca zmiany ustaleń planu § 22 ust. 1 dla terenu elementarnego Z.S.3017.KDW poprzez wprowadzenie zapisu „droga publiczna" zamiast „droga wewnętrzna".

Uwaga nieuwzględniona, ze względu na negatywne stanowisko Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego o treści: „z uwagi na nieuregulowany stan formalno-prawny nieruchomości oraz przeważającą funkcję przedmiotowych dróg do obsługi mieszkańców „Osiedla Przyjaźni” (...)” uwaga nie została uwzględniona.

- 4) Uwagi dotyczące wydzielenia nowego terenu elementarnego o przeznaczeniu usługowo-handlowym z terenu elementarnego Z.S.3003.U.

Uwaga nieuwzględniona, nie wydzielono odrębnego terenu elementarnego dla działek spółdzielni mieszkaniowej. Skorygowano zapisy planu. Ustalono przeznaczenie terenu na usługi, zabudowę sakralną – kościół, usługi zdrowia, oświaty, opieki i pomocy społecznej oraz zamieszkania zbiorowego. Ustalone przeznaczenie terenu sankcjonuje wszystkie obecnie świadczone usługi znajdujące się w obszarze terenu elementarnego, jak również dopuszcza lokalizację nowych o innych funkcjach usługowych.

5) Uwagi dotyczące ustaleń ogólnych planu:

- a) zmiany zapisów planu w § 5 pkt 9 poprzez wykreślenie ustalenia: *do powierzchni zabudowy wlicza się loggie wglębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane,*

Uwaga uwzględniona, skorygowano ustalenia planu.

- b) zmiany zapisów planu w § 6 ust. 3 pkt 5 i 6 poprzez dopisanie ustalenia: *określone w planie powierzchnie tablic reklamowych, szyldów i urządzeń reklamowych dotyczą budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych,*

Uwaga nieuwzględniona, powierzchnie szyldów i zasady dotyczące lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych dotyczą wszystkich budynków znajdujących się w obszarze planu, a nie tylko budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych.

- c) zmiany zapisów planu w § 6 ust. 3 poprzez dopisanie ustalenia: *istniejące w dniu wejścia w życie uchwały tablice reklamowe, szyldy i urządzenia reklamowe:*

- *usytuowane do dnia 1 stycznia 1989 r.,*

- *usytuowane po dniu 1 stycznia 1989 r. na podstawie zgłoszenia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł skutecznie sprzeciwu lub na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę będą mogły pozostać w dotychczasowym stanie.*

Uwaga nieuwzględniona, plan nie wprowadza likwidacji istniejących tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów. Istniejące legalnie reklamy i szyldy mogą funkcjonować w sposób dotychczasowy w określonym czasie wynikającym ze stosownych decyzji. Natomiast wszelkie nowe szyldy oraz tablice i urządzenia reklamowe mogą być lokalizowane na zasadach określonych w planie.