

UCHWAŁA NR/...../2010
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2010

w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego - Klonowica 3” 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. 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635, zm. 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLII/1054/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego - Klonowica” w Szczecinie pod nazwą „Zawadzkiego – Klonowica 3”, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego - Klonowica 3” w Szczecinie, na obszarze osiedla Zawadzkiego - Klonowica w rejonie ulic: Sebastiana Klonowica, Litewskiej, Eugeniusza Romera i Andrzeja Benesza, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu obejmuje cztery obszary o łącznej powierzchni ok. 5,996 ha:

- 1) w rejonie ul. Eugeniusza Romera – 0,804 ha;
- 2) w rejonie ul. Eugeniusza Romera i Andrzeja Benesza – 0,248 ha;
- 3) w rejonie ul. Sebastiana Klonowica – 0,279 ha;
- 4) w rejonie ul. Sebastiana Klonowica i Litewskiej – 4,665 ha.

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

4. Obszar zmiany planu obejmuje tereny elementarne:

- 1) Z.Z.1129.UO – pow. 4,665 ha;
- 2) Z.Z.1130.US – pow. 0,279 ha;
- 3) Z.Z.1131.KG – pow. 0,248 ha;
- 4) Z.Z.1132.MZ – pow. 0,653 ha;
- 5) Z.Z.1133.KD.D – pow. 0,125 ha;
- 6) Z.Z.1134.KDW – pow. 0,026 ha.

§ 2. Przedmiotem zmiany planu są tereny: usług oświaty i nauki, usług sportowo-rekreacyjnych, mieszkalnictwa zbiorowego, garaży piętrowych dla samochodów osobowych, system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny.

§ 3. 1. Rysunek zmiany 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 XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) stanowi Załącznik nr 2 będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu 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 zmiany planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1

Zasady konstrukcji zmiany planu

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

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

- 1) Z - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód;
- 2) Z - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Zawadzkiego - Klonowica;
- 3) 1 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 129 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbole użyte w zmianie planu oznaczają:
 - a) UO - usługi oświaty i nauki,
 - b) US - usługi sportowo-rekreacyjne,
 - c) MZ - teren mieszkalnictwa zbiorowego,
 - d) KG - teren garaży piętrowych dla samochodów osobowych,
 - e) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - f) KD.W - teren drogi wewnętrznej.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

§ 5. Użyte w zmianie planu 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) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 4) **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, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp. ;
przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 5) **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 m²;
- 6) **reklama wolno stojąca** - samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 7) **strefa ruchu uspokojonego** – 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;
- 8) **tradycyjny słup ogłoszeniowy** - nośnik informacji w formie walca o średnicy do 150 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 360 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 9) **wartościowy drzewostan** - drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
 - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,
 - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru zmiany planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Obszar zmiany planu przeznaczają się na usługi oświaty i nauki, usługi sportowo-rekreacyjne, mieszkalnictwo zbiorowe, garaże piętrowe dla samochodów osobowych i drogi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
 - a) cięć sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
 - c) niezbędnej wycinki, związanej z realizacją inwestycji;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 3) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach.

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

- 1) wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak np.: maszynownie dźwigów, stacje telefonii);
- 2) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania obiektów i zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
 - a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - b) obiektów związanych z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 3) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących oraz przedłużania lokalizacji istniejących na okres dłuższy niż 2 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszej zmiany planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 5) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 6) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń zmiany planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszej zmiany planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 7) nie spełniające ustaleń zmiany planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom, przebudowie i modernizacji bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 8) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych;
- 9) na części terenu ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego, w obrębie której dominuje historyczny zespół zieleni; w obrębie strefy obowiązują określone zmianą planu ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie historycznej kompozycji przestrzennej i elementów historycznego zagospodarowania;
- 10) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach szczegółowych dot. ochrony zabytków;

- 11) na słupach oświetleniowych zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam, szyldów i urządzeń technicznych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się wydzielenie (także po obrysie budynku), łączenie działek, jeżeli:
 - a) służy ono korekcie ich granic,
 - b) umożliwi przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania;
- 3) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się wydzielanie działek dla inżynierskich urządzeń sieciowych o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych;
- 5) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku zmiany planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym zapewniać będą głównie:
 - a) dla terenu Z.Z.1132.MZ ul. Romera,
 - b) dla terenu Z.Z.1131.KG ul. Romera i Benesza,
 - c) dla terenu Z.Z.1130.US ul. Klonowica poprzez istniejącą drogę wewnętrzną;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych przyjmuje się wskaźniki liczby miejsc postojowych określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się, pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5, zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) wymogi określone w pkt 3 i pkt 4 nie obowiązują w przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego), itp. wywołującego potrzeby do 1 miejsca postojowego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające dróg, ulic i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem pkt 14;
- 2) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w pkt 1 – wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego, z zastrzeżeniem pkt 14;

- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowej sieci wodociągowej o średnicy 100÷400 mm, zasilanej z istniejącej magistrali wodociągowej o średnicy 700 mm w al. Wojska Polskiego i projektowanej magistrali wodociągowej o średnicy 400 mm w ul. Szafera oraz istniejących rozdzielczych sieci wodociągowych w ulicach: Klonowica, Benesza, Romera, Litewskiej;
- 4) 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;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i nowej kanalizacji sanitarnej o średnicy 0,2÷0,3 m w ulicach: Klonowica, Benesza, Romera, Litewskiej, Żołnierskiej, poprzez istniejące kolektory: sanitarny o średnicy 0,40 m w ul. Szafera, Modrej, 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 al. Wojska Polskiego w zlewni przepompowni ścieków „Grabów”;
- 6) odprowadzanie wód opadowych do istniejącej i nowej kanalizacji deszczowej o średnicy 0,2÷0,3 m w ulicach: Klonowica, Benesza, Romera, Litewskiej, poprzez istniejące kolektory: deszczowe o średnicy 0,4÷0,8 m w ul. Szafera, ul. Klonowica, Żołnierskiej oraz ogólnospławny o średnicy 0,45 m w ul. Unii Lubelskiej;
- 7) zaopatrzenie w gaz z istniejących sieci gazowych średniego ciśnienia o średnicy 25÷315 mm w al. Wojska Polskiego, ul. Szafera, ul. Zawadzkiego, ul. Klonowica, zasilających dwie stacje redukcyjno - pomiarowe drugiego stopnia znajdujące się przy ulicach: Zawadzkiego i Szafera oraz z istniejącej i nowej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 32÷200 mm w ulicach: Klonowica, Benesza, Romera;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci ciepłej o przekroju 2x100 - 2x200 mm zasilanej z magistrali ciepłej o przekroju 2 x 700 mm w ul. Klonowica, Unii Lubelskiej oraz Ciepłowni Rejonowej przy ul. Benesza, a także poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 10) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wykorzystujących w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii kablowych i napowietrznych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV w terenach elementarnych oraz poza nimi;
- 12) w obszarze objętym zmianą planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku zmiany planu;
- 13) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy wymienionej w ustaleniach szczegółowych linii 110 kV;
- 14) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w zmianie planu nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 15) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;

- 16) czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych;
- 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 18) teren objęty zmianą planu znajduje się w strefie wysokiej ochrony wód oraz w strefie zwykłej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP-122 „Dolina kopalna Szczecin” - Decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 r., Nr DG kdh/BJ/489-6153/98) i podlega ochronie w zakresie ustalonym w dokumentacji geologicznej zbiornika zatwierdzonej przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny Z.Z.1129.UO

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty i nauki;
- 2) dopuszcza się usługi ochrony zdrowia;
- 3) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkalną;
- 4) dopuszcza się usługi sportu;
- 5) dopuszcza się funkcje towarzyszące: warsztaty, biura, internat;
- 6) stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 15 %;
- 2) zakazuje się wycinki kasztanowca zwyczajnego rosnącego w południowo – zachodniej części terenu elementarnego i dębu szypułkowego rosnącego w południowej części terenu elementarnego, oznaczonych na rysunku zmiany planu.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż 12,0 m;
- 2) budynki kryte dachami płaskimi (o połaciach pochylonych pod kątem max 25 stopni);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50 %;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku zmiany planu;
- 5) dopuszcza się przeznaczenie max. 25 % powierzchni użytkowej na cele usług w zakresie ochrony zdrowia;
- 6) obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku zmiany planu. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację placów zabaw, parkingów, zieleni, boisk, małej architektury itp. oraz niezbędnego uzbrojenia związanego z tym zagospodarowaniem;
- 7) część terenu objęta strefą K ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczona na rysunku zmiany planu;
- 8) dopuszcza się reklamy wbudowane na elewacji o powierzchni do 3 m², zawierające grafikę informacyjno - reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona, a także reklamy jak wyżej o większej powierzchni na wydzielonej na ten cel części elewacji stanowiącej stały element wystroju architektonicznego;
- 9) zespół zieleni w południowej części terenu do zachowania i rewaloryzacji.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Dopuszcza się wydzielenie boiska wraz zagospodarowaniem i obiektami towarzyszącymi.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Klonowica, ul. Litewskiej;
- 2) do obliczania ilości miejsc postojowych ustala się następujące minimalne wskaźniki:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 mieszkanie /1 miejsce postojowe,
 - b) warsztaty naprawcze pojazdów mechanicznych - 1 stanowisko naprawcze/3 miejsca postojowe,
 - c) biura - 100 m² powierzchni użytkowej /3 miejsca postojowe,
 - d) gabinety lekarskie – 1 gabinet/1 miejsce postojowe,
 - e) stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp. - 1 stanowisko/2 miejsca postojowe,
 - f) szkoły średnie i zawodowe - 1 sala dydaktyczna/2 miejsca postojowe + 1 miejsce postojowe na 10 uczniów powyżej 18 lat.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie Z.Z.1129.UO oraz w ulicach: Litewskiej i Klonowica;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont magistrali ciepłej o średnicy 2 x 700 mm;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci ciepłej o średnicy 2 x 200 mm oraz 2 x 125 mm;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczonej na rysunku zmiany planu;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV wbudowanej w istniejący budynek;
- 7) dopuszcza się budowę nowej dobudowanej lub wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15kV; wolno stojąca lub dobudowana stacja transformatorowa o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych.

§ 8. Teren elementarny Z.Z.1130.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportowo - rekreacyjne, hala sportowa, obiekt sportowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji towarzyszących, związanych z obsługą terenu, z zakresu gastronomii, kultury, turystyki i nauki;
- 3) zakazuje się lokalizacji funkcji handlowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w graniach terenu elementarnego: 5 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 90 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi o parametrach dowolnych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu;
- 5) dopuszcza się jako zagospodarowanie tymczasowe lokalizację naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych typu korty tenisowe, boiska wielofunkcyjne itp. zadaszonych powłokami rozbieralnymi;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) dopuszcza się przeznaczenie do 20 % powierzchni użytkowej dla funkcji towarzyszących określonych w ust 1 pkt 2;

- 8) dopuszcza się reklamy wbudowane na elewacji o powierzchni do 3 m², zawierające grafikę informacyjno - reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona, a także reklamy jak wyżej o większej powierzchni na wydzielonej na ten cel części elewacji stanowiącej stały element wystroju architektonicznego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Klonowica poprzez drogę wewnętrzną przebiegającą wzdłuż zachodniej granicy zmiany planu (poza granicą obszaru objętego zmianą planu);
- 2) obowiązuje lokalizacja min. 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz min. 5 miejsc postojowych dla rowerów.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenie Z.Z.1130.US oraz w ulicach: Klonowica i Benesza;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 9. Teren elementarny Z.Z.1131.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zespół garaży piętrowych dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Wzdłuż ul. Benesza i Romera obowiązuje realizacja pasa zieleni średniej, o szerokości min. 1,5 m.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy zespołu garaży: 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż 6,5 m od posadzki dolnego poziomu garaży do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 2) obiekty kryte dachami płaskimi (o połaciach pochylonych pod kątem max 25 stopni);
- 3) obowiązuje częściowe zagłębienie w gruncie pierwszej kondygnacji garaży na min. 1,5 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 70 %;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku zmiany planu;
- 6) zespół garaży o jednolitej formie architektonicznej, według powtarzalnego projektu;
- 7) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod garaże wraz z dojazdami.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu od ul. Benesza, ul. Romera;
- 2) w zagospodarowaniu terenu zapewnić dostęp do słupa energetycznego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w ul.: Benesza, Romera;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont elektroenergetycznej linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczonej na rysunku zmiany planu.

§ 10. Teren elementarny Z.Z.1132.MZ

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: mieszkalnictwo zbiorowe w tym usługi w zakresie ochrony zdrowia i opieki socjalnej wraz z zakwaterowaniem.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 40 %.

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

- 1) wysokość zabudowy: do 5 kondygnacji, lecz nie więcej niż 20 m;
- 2) budynki kryte dachami płaskimi (o połaciach pochylonych pod kątem max 25 stopni);
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40 %;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku zmiany planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji naziemnych garaży i obiektów gospodarczych;
- 6) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku zmiany planu;
- 7) w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczonej na rysunku zmiany planu, dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach szczegółowych dot. ochrony zabytków;
- 8) dopuszcza się reklamy wbudowane na elewacji o powierzchni do 3 m², zawierające grafikę informacyjno - reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona, a także reklamy jak wyżej o większej powierzchni na wydzielonej na ten cel części elewacji stanowiącej stały element wystroju architektonicznego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Zakazuje się podziału terenu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.Z.1133.KD.D i Z.Z.1134.KDW;
- 2) do obliczania niezbędnej ilości miejsc postojowych, dla funkcji wymienionej w ust. 1, ustala się wskaźnik - 1 miejsce postojowe/15 łóżek.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i nowe sieci uzbrojenia w terenach: Z.Z.1132.MZ, Z.Z.1133.KD.D, Z.Z.1134.KDW oraz w ul. Romera;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 11. Teren elementarny Z.Z.1133.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązują ustalenia ogólne § 6 ust. 2.

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

- 1) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku zmiany planu;
- 2) w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczonej na rysunku zmiany planu, dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach szczegółowych dot. ochrony zabytków.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 9,3 m do 24,3 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;
- 2) obowiązuje lokalizacja zatoki postojowej dla samochodów osobowych;
- 3) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

Sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym.

§ 12. Teren elementarny Z.Z.1134.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązują ustalenia ogólne § 6 ust. 2.

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

- 1) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku zmiany planu;
- 2) w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczonej na rysunku zmiany planu, dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach szczegółowych dot. ochrony zabytków.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

Szerokość w liniach rozgraniczających od 3,7 m do 12,7 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Ustala się przekrój: jezdnia o min. jednym pasie ruchu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) sieć elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich gruntów objętych planem stanowiących grunty komunalne w wysokości 0 %.

§ 14. Na obszarze objętym zmianą planu uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr LV/1023/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2006 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego - Klonowica” w Szczecinie (Dz.Urz.Woj.Zachpom. Nr 76 z 9.06.2006 r. poz. 1330) zmieniona Uchwałą Nr XXXVIII/940/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 września 2009 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zawadzkiego - Klonowica” w Szczecinie pod nazwą „Zawadzkiego – Klonowica 2” (Dz.Urz.Woj.Zachpom. Nr 70 z 13.10.2009 r. poz. 1867).

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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