

UCHWAŁA NR LIX/1094/06
Rady Miasta Szczecin
z dnia 10 lipca 2006 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Bukowo-Kolonistów”

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” (Dz. U. z dnia 10 maja 2003 roku Nr 80 poz. 717, zm. 2004 roku Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. 2005 roku Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. 2006 roku Nr 45 poz. 319) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/1101/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15.04.2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego “Bukowo-Kolonistów” w Szczecinie, oraz uchwałą Nr XXVI/530/04 z dnia 20.09.2004 r. w sprawie zmiany uchwały NR LI/1101/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15.04.2002 r., po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina wraz z późniejszymi zmianami (uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 08.06.1998 r. zm. uchwałą Nr VIII/148/03 z dn.29.07.2003 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin terenu „Bukowo-Kolonistów” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 73,27 ha ograniczony:

- 1) od północnego zachodu – południową linią rozgraniczającą ulicę Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego,
- 2) od północnego wschodu – wschodnią linią rozgraniczającą ulicę Szosa Polska,
- 3) od południowego zachodu – północno wschodnią linią rozgraniczającą ulicę Ogrodniczej.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) **P.B.1001.MN,U** o powierzchni 1,74 ha;
- 2) **P.B.1002.MN** o powierzchni 0,31 ha;
- 3) **P.B.1003.MN,U** o powierzchni 0,40 ha;
- 4) **P.B.1004.MN,U** o powierzchni 0,21 ha;
- 5) **P.B.1005.U** o powierzchni 0,06 ha;
- 6) **P.B.1006.ZP** o powierzchni 0,13 ha;
- 7) **P.B.1007.MN,U** o powierzchni 0,62 ha;
- 8) **P.B.1008.U** o powierzchni 0,03 ha;
- 9) **P.B.1009.MN,U** o powierzchni 1,75 ha;
- 10) **P.B.1010.U,M** o powierzchni 0,04 ha;
- 11) **P.B.1011.MN,U** o powierzchni 0,67 ha;
- 12) **P.B.1012.U** o powierzchni 0,03 ha;
- 13) **P.B.1013.U** o powierzchni 0,05 ha;
- 14) **P.B.1014.GE** o powierzchni 0,04 ha;
- 15) **P.B.1015.MN,U** o powierzchni 2,27 ha;
- 16) **P.B.1016.MN,U** o powierzchni 0,22 ha;
- 17) **P.B.1017.MN** o powierzchni 0,07 ha;
- 18) **P.B.1018.MN,U** o powierzchni 0,47 ha;

- 19) **P.B.1019.MN,U** o powierzchni 1,01 ha;
- 20) **P.B.1020.MN,U** o powierzchni 0,85 ha;
- 21) **P.B.1021.U,M** o powierzchni 0,48 ha;
- 22) **P.B.1022.WS** o powierzchni 0,06 ha;
- 23) **P.B.1023.MW,U** o powierzchni 0,25 ha;
- 24) **P.B.1024.MN,U** o powierzchni 0,17 ha;
- 25) **P.B.1025.U,M** o powierzchni 0,17 ha;
- 26) **P.B.1026.MN,U** o powierzchni 0,30 ha;
- 27) **P.B.1027.U,M/WS** o powierzchni 0,16 ha;
- 28) **P.B.1028. MW,U** o powierzchni 1,11 ha;
- 29) **P.B.1029.WS** o powierzchni 0,11 ha;
- 30) **P.B.1030.MN,U** o powierzchni 0,70 ha;
- 31) **P.B.1031.TSB** o powierzchni 0,008 ha;
- 32) **P.B.1032.US** o powierzchni 0,64 ha;
- 33) **P.B.1033.U** o powierzchni 1,12 ha;
- 34) **P.B.1034.ZP,US** o powierzchni 1,31 ha;
- 35) **P.B.1035.KS** o powierzchni 0,05 ha;
- 36) **P.B.1036.MN,U** o powierzchni 1,04 ha;
- 37) **P.B.1037.KS** o powierzchni 0,37 ha;
- 38) **P.B.1038.MN,U** o powierzchni 0,14 ha;
- 39) **P.B.1039.MN,U** o powierzchni 0,31 ha;
- 40) **P.B.1040.UD,M** o powierzchni 0,51 ha;
- 41) **P.B.1041.MW,U** o powierzchni 0,55 ha;
- 42) **P.B.1042.MN,U** o powierzchni 0,61 ha;
- 43) **P.B.1043.ZP** o powierzchni 0,36 ha;
- 44) **P.B.1044.MN,U** o powierzchni 2,76 ha;
- 45) **P.B.1045.MN,U** o powierzchni 0,84 ha;
- 46) **P.B.1046.MN,U** o powierzchni 0,42 ha;
- 47) **P.B.1047.MN,U** o powierzchni 0,53 ha;
- 48) **P.B.1048.U** o powierzchni 0,57 ha;
- 49) **P.B.1049.US,U** o powierzchni 1,16 ha;
- 50) **P.B.1050.ZP** o powierzchni 0,61 ha;
- 51) **P.B.1051.MN,U** o powierzchni 0,78 ha;
- 52) **P.B.1052.MN,U** o powierzchni 2,45 ha;
- 53) **P.B.1053.MN,U** o powierzchni 0,56 ha;
- 54) **P.B.1054.ZP** o powierzchni 0,24 ha;
- 55) **P.B.1055.MN,U** o powierzchni 0,18 ha;
- 56) **P.B.1056.MN,U** o powierzchni 1,83 ha;
- 57) **P.B.1057.U,M** o powierzchni 0,04 ha;
- 58) **P.B.1058.MW** o powierzchni 0,09 ha;
- 59) **P.B.1059.MN,U** o powierzchni 0,29 ha;
- 60) **P.B.1060.MN,U** o powierzchni 0,49 ha;
- 61) **P.B.1061.MN,U** o powierzchni 0,71 ha;
- 62) **P.B.1062.MN,U** o powierzchni 0,44 ha;
- 63) **P.B.1063.MN,U** o powierzchni 0,48 ha;
- 64) **P.B.1064.MN,U** o powierzchni 0,23 ha;
- 65) **P.B.1065.MN,U** o powierzchni 0,58 ha;
- 66) **P.B.1066.MN,U** o powierzchni 0,88 ha;
- 67) **P.B.1067.U,M** o powierzchni 0,58 ha;
- 68) **P.B.1068.U,M** o powierzchni 1,77 ha;

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| 69) P.B.1069.MN,U | o powierzchni 0,21 ha; |
| 70) P.B.1070.MW,U | o powierzchni 0,32 ha; |
| 71) P.B.1071.ZP | o powierzchni 0,23 ha; |
| 72) P.B.1072.MN,U | o powierzchni 0,33 ha; |
| 73) P.B.1073.ZP | o powierzchni 0,06 ha; |
| 74) P.B.1074.MN,U | o powierzchni 5,34 ha; |
| 75) P.B.1075.MW/U | o powierzchni 1,41 ha; |
| 76) P.B.1076.MN,U | o powierzchni 0,46 ha; |
| 77) P.B.1077.MN,U | o powierzchni 0,68 ha; |
| 78) P.B.1078.MN,U | o powierzchni 0,77 ha; |
| 79) P.B.1079.MN,U | o powierzchni 1,63 ha; |
| 80) P.B.1080.MN,U | o powierzchni 1,90 ha; |
| 81) P.B.1081.MN,U | o powierzchni 0,28 ha; |
| 82) P.B.1082.MN,U | o powierzchni 1,38 ha; |
| 83) P.B.1083.U | o powierzchni 0,67 ha; |
| 84) P.B.1084.KD.L | o powierzchni 0,43 ha; |
| 85) P.B.1085.KD.L | o powierzchni 0,79 ha; |
| 86) P.B.1086.KD.L | o powierzchni 0,72 ha; |
| 87) P.B.1087.KD.L | o powierzchni 1,21 ha; |
| 88) P.B.1088.KD.D | o powierzchni 0,32 ha; |
| 89) P.B.1089.KD.D | o powierzchni 0,26 ha; |
| 90) P.B.1090.KDW | o powierzchni 0,15 ha; |
| 91) P.B.1091.KDW | o powierzchni 0,04 ha; |
| 92) P.B.1092.KD.D | o powierzchni 0,15 ha; |
| 93) P.B.1093.KD.D | o powierzchni 0,44 ha; |
| 94) P.B.1094.KD.D | o powierzchni 0,07 ha; |
| 95) P.B.1095.KDW | o powierzchni 0,01 ha; |
| 96) P.B.1096.KDW | o powierzchni 0,01 ha; |
| 97) P.B.1097.KDW | o powierzchni 0,01 ha; |
| 98) P.B.1098.KDW | o powierzchni 0,07 ha; |
| 99) P.B.1099.KDW | o powierzchni 0,03 ha; |
| 100) P.B.1100.KD.D | o powierzchni 0,33 ha; |
| 101) P.B.1101.KDW | o powierzchni 0,03 ha; |
| 102) P.B.1102.KPS | o powierzchni 0,05 ha; |
| 103) P.B.1103.KD.D | o powierzchni 0,46 ha; |
| 104) P.B.1104.KD.D | o powierzchni 0,15 ha; |
| 105) P.B.1105.KD.D | o powierzchni 0,42 ha; |
| 106) P.B.1106.KD.D | o powierzchni 0,13 ha; |
| 107) P.B.1107.KD.D | o powierzchni 0,14 ha; |
| 108) P.B.1108.KDW | o powierzchni 0,03 ha; |
| 109) P.B.1109.KP | o powierzchni 0,03 ha; |
| 110) P.B.1110.E | o powierzchni 0,005 ha; |
| 111) P.B.1111.KP | o powierzchni 0,04 ha; |
| 112) P.B.1112.KDW | o powierzchni 0,04 ha; |
| 113) P.B.1113.KDW | o powierzchni 0,05 ha; |
| 114) P.B.1114.KD.D | o powierzchni 0,52 ha; |
| 115) P.B.1115.KD.D | o powierzchni 0,44 ha; |
| 116) P.B.1116.KD.D | o powierzchni 0,05 ha; |
| 117) P.B.1117.KD.D | o powierzchni 0,11 ha; |
| 118) P.B.1118.KD.D | o powierzchni 0,37 ha; |

119)	P.B.1119.KD.D	o powierzchni 0,37 ha;
120)	P.B.1120.KDW	o powierzchni 0,06 ha;
121)	P.B.1121.KDW	o powierzchni 0,09 ha;
122)	P.B.1122.KDW	o powierzchni 0,05 ha;
123)	P.B.1123.KD.D	o powierzchni 0,13 ha;
124)	P.B.1124.KD.D	o powierzchni 0,11 ha;
125)	P.B.1125.KDW	o powierzchni 0,02 ha
126)	P.B.1126.KDW	o powierzchni 0,06 ha;
127)	P.B.1127.KDW	o powierzchni 0,08 ha;
128)	P.B.1128.KDW	o powierzchni 0,29 ha;
129)	P.B.1129.KD.D	o powierzchni 0,07 ha;
130)	P.B.1130.KD.D	o powierzchni 0,12 ha;
131)	P.B.1131.KDW	o powierzchni 0,02 ha;
132)	P.B.1132.KDW	o powierzchni 0,40 ha;
133)	P.B.1133.MN,U	o powierzchni 1,42 ha;
134)	P.B.1134.MW,U	o powierzchni 1,23 ha;
135)	P.B.1135.KDW	o powierzchni 0,15 ha;
136)	P.B.1136.KD.D	o powierzchni 0,55 ha;
137)	P.B.1137.KD.D	o powierzchni 0,21 ha;
138)	P.B.1138.KDW	o powierzchni 0,15 ha;
139)	P.B.1139.KDW	o powierzchni 0,09 ha;
140)	P.B.1140.E	o powierzchni 0,005 ha;
141)	P.B.1141.KDW	o powierzchni 0,10 ha;
142)	P.B.1142.KDW	o powierzchni 0,05 ha;
143)	P.B.1143.KDW	o powierzchni 0,06 ha;
144)	P.B.1144.KD.D	o powierzchni 0,59 ha;
145)	P.B.1145.KD.D	o powierzchni 0,48 ha;
146)	P.B.1146.KD.D	o powierzchni 0,43 ha;
147)	P.B.1147.KDW	o powierzchni 0,04 ha;
148)	P.B.1148.KDW	o powierzchni 0,10 ha;
149)	P.B.1149.KDW	o powierzchni 0,03 ha;
150)	P.B.1150.KDW	o powierzchni 0,04 ha;
151)	P.B.1151.KP	o powierzchni 0,14 ha;
152)	P.B.1152.KD.L	o powierzchni 0,16 ha;
153)	P.B.1153.E	o powierzchni 0,008 ha;
154)	P.B.1154.E	o powierzchni 0,005 ha;
155)	P.B.1155.E	o powierzchni 0,004 ha;
156)	P.B.1156.E	o powierzchni 0,01 ha;
157)	P.B.1157.E	o powierzchni 0,02 ha;
158)	P.B.1158.E	o powierzchni 0,01 ha;
159)	P.B.1159.E	o powierzchni 0,002 ha;
160)	P.B.1160.ZP	o powierzchni 0,26 ha;
161)	P.B.1161.E	o powierzchni 0,008 ha;
162)	P.B.1162.ZP	o powierzchni 0,13 ha;
163)	P.B.1163.ZP	o powierzchni 0,098 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami z wyłączeniem usług uciążliwych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², tereny zieleni, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji drogowej.

§ 3.1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu "Bukowo-Kolonistów" w Szczecinie w skali 1:1000 składający się z arkuszy nr 1, nr 2 i nr 3 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:30000 (uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 08.06.1998 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr VIII/148/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 29.07.2003 r.) stanowi Załącznik nr 2 składający się z arkuszy nr 1 i nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania 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. W granicach terenów elementarnych P.B.1020.MN,U, P.B.1041.MW,U, P.B.1048.U, P.B.1079.MN,U występują wydzielania wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu elementarnego w jednej z dzielnic administracyjnych miasta (P - dzielnica Północ);
- 2) litera oznaczająca położenie terenu elementarnego w jednym z osiedli administracyjnych miasta (B – Bukowo),
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu – 1;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie w danym osiedlu - 001,002,....,163;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:

MW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MW/U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi w budynki mieszkalne,
MW,U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w budynki mieszkalne,
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem lokalizacji usług,
MN,U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w budynki mieszkalne,
U	teren zabudowy usługowej,
U,M	teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego,
UD,M	teren przedszkola z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego,
U,M/WS	teren usług z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego, zbiornik wodny,
ZP	teren zieleni urządzonej,
ZP,US	teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji naziemnych urządzeń sportowych,
WS	teren wody powierzchniowej śródlądowej,
US	teren usług sportu i rekreacji,
US,U	teren usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług towarzyszących,
KD.L	teren drogi publicznej - ulica lokalna,

KD.D	teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
KDW	teren drogi wewnętrznej,
KP	teren ciągu pieszego,
KS	teren parkingu samochodowego,
E	teren stacji transformatorowej,
KPS	teren przepompowni ścieków sanitarnych,
GE	teren stacji redukcyjnej gazu,
TSB	teren stacji bazowej telefonii komórkowej.

3. Tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym - 1, 2,...;
- 2) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - MW,U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - U teren zabudowy usługowej,

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 ogólne i szczegółowe 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 dotyczące obsługi komunikacyjnej
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) dach stromy – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 2) działka budowlana – nieruchomość gruntowa lub jej część wydzielona geodezyjnie, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce lub spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych;
- 3) Ekologiczny System Zieleni Miejskiej - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami poza miejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. ESZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 4) ekwiwalentna rekompensata zasobu zieleni - zastąpienie zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni innym zasobem, (niekoniecznie zawierającym te same elementy i zajmującym tę samą powierzchnię), którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny.

Przy wartościowaniu zasobów zieleni pomocne mogą być tabele opłat za usuwanie drzew i krzewów;

- 5) harmonijna sylweta (panorama, pierzeja) - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 6) kompozycja obiektu (budynku) - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 7) kompozycja zespołu zabudowy - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 8) kompozycja zespołu zieleni - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 11) powierzchnia sprzedaży - część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiąca całość techniczno-użytkową, przeznaczona do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 12) powierzchnia zabudowana (powierzchnia zabudowy) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru.Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu. Do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru. Do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- 13) reklama wolnostojąca – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 14) 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;

- 15)strefa ruchu uspokojonego - obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów (ograniczenie prędkości, zwężenie korytarzy ruchu, odgięcia toru jazdy, wprowadzenie wysepek środkowych, zmiany rodzaju nawierzchni, progi zwalniające i lokalne wyniesienia nawierzchni, bramy wjazdowe, zastosowanie drzew i krzewów do optycznego zamknięcia ulicy, małe ronda itp.) oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 16)studnia awaryjna - studnia publiczna lub zakładowa albo wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 17)teren pod budownictwo ochronne – teren realizacji podziemnego budownictwa ochronnego w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;
- 18)typ zabudowy – wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów. Typ zabudowy istniejącej określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub zabudowa wskazana w ustaleniu;
- 19)wartościowy drzewostan - chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
 - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane np. jodły: nikko, Veitcha i kalifornijska, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwudzielny, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański,
 - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 20)zamknięcie kompozycyjne - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 21)zasób zieleni - suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku miejskim, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleń na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych;
- 22)zielen izolacyjna - pas zwartej zieleni wysokiej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum - 10 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 23)zorganizowana zieleń publiczna – zieleń urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów itp. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

§ 6.1. Ustalenia funkcjonalne

- 1) na terenach MW, MW/U, MW,U, MN, MN,U, UD,M, ZP zakaz lokalizacji: parkingów dla samochodów ciężarowych, autobusów, stacji telefonii i stacji radiowych oraz wolnostojących masztów antenowych;

- 2) realizację lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej przeznaczonej dla zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie na obszarach, gdzie przepisy szczególne umożliwiają sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) na terenach MN,U dopuszcza się usługi w zakresie: finanse, gastronomia, handel detaliczny, kultura, obsługa firm i klientów;
- 4) na terenach MW,U dopuszcza się usługi w zakresie: finanse, gastronomia, handel detaliczny, kultura, obsługa firm i klientów, opieka zdrowotna, turystyka;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne

- 1) na obszarze Ekologicznego Systemu Zieleni Miejskiej (ESZM) zakaz kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych;
- 2) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu oraz zakaz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
 - a) realizacji nowych i modernizacji dróg i ulic wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
 - b) cięć sanitarnych;
- 3) zakaz zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania oczek wodnych (zbiorników wodnych);
- 4) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji muszą zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 5) w zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych nakaz zastosowania rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa dróg;
- 6) na terenach naziemnych parkingów i garaży nakaz nasadzenia drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 7) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 8) tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

- 1) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,20 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz elementów wspartych na słupach;
- 2) lokalizacja obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak pomniki, fontanny, budki telefoniczne, wiaty przystankowe (z kioskiem i zwykłe), kosze na śmieci, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, ławki, lampy i inne obiekty małej architektury uwarunkowana:
 - a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - b) brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - c) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 3) lokalizacja nowych i przedłużenie lokalizacji istniejących reklam wolnostojących lub wbudowanych uwarunkowana:
 - a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - b) brakiem kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - c) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

- 4) zakaz lokalizacji reklam emitujących pulsujące światło, mogących zakłócać warunki mieszkaniowe;
- 5) na terenach MN i MN,U zakaz lokalizacji reklam wolnostojących;
- 6) na terenach MN i MN,U dopuszcza się wyłącznie lokalizację reklam na ogrodzeniach lub reklam lokalizowanych na elewacjach budynków;
- 7) na terenach MN i MN,U na jednej działce przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne. Dopuszcza się na tej samej działce lokalizację budynków garażowych oraz gospodarczych. Dopuszcza się wydzielenie w budynku mieszkalnym nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych. Ustalenie dotyczy zabudowy nowej i przekształcanej;
- 8) dopuszcza się zachowanie zabudowy i dotychczasowego użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu lecz istniejących legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu - do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku i ilości mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych; dopuszcza się docieplenie zabudowy z zewnątrz;
- 9) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 10) nakaz dostosowania garaży podziemnych do wymagań ukryć obrony cywilnej. Ustalenie nie dotyczy zabudowy jednorodzinnej;
- 11) nakaz realizacji odrębnych wejść do lokali usługowych lokalizowanych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;
- 12) projekt budowlany budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i innych obiektów użyteczności publicznej uzgadnia się z organem właściwym w zakresie obrony cywilnej;
- 13) w zasięgu szkodliwego oddziaływania na zdrowie ludzi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV dopuszcza się lokalizację terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności w oparciu o obowiązujące przepisy.

4. Ustalenia zasad parcelacji

- 1) zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się odstępstwo o +5/-5 stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi;
- 3) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą:
 - a) ulice główne – Szosa Polska i Ostoi – Zagórskiego, przebiegające po wschodniej i północnej stronie granicy planu – poprzez włączenia ulic lokalnych,
 - b) ulice lokalne – Ogrodnicza, częściowo znajdująca się w obszarze planu i oznaczona symbolem P.B.1152.KD.L, Kolonistów, oznaczona w planie symbolem P.B.1087.KD.L, Kombatantów i odcinek Dojazdowej, oznaczone w planie symbolami P.B.1084.KD.L i P.B.1085.KD.L oraz Ludgardy oznaczona w planie symbolem P.B.1086.KD.L;

- 3) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na podstawie wskaźników potrzeb parkingowych określonych w ustaleniach szczegółowych, które należy przyjmować dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy;
- 4) w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, obowiązek odtworzenia na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych;
- 5) zagospodarowanie tymczasowe i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, wywołujące potrzeby parkingowe mniejsze niż 3 miejsca postojowe i ustanowione na okres do 3 lat zwolnione z wymogów określonych w ust.5 pkt.3 i 4;
- 6) na terenach określonych w ustaleniach szczegółowych, strefa ruchu uspokojonego;
- 7) ustalone planem ciągi piesze o dostępie ogólnym.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej

- 1) linie rozgraniczające dróg i ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej rozdzielczej o średnicy 100 mm – 200 mm zasilanej z istniejących głównych sieci wodociągowych o średnicach 100 mm – 225 mm w ulicach: Szosa Polska, Ogrodnicza, Zagórskiego oraz projektowanej magistrali wodociągowej o średnicy 400 mm Warszewo – Mścięcino w ulicy Zagórskiego;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej;
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej o średnicy 0,20 m – 0,30 m i głównych istniejących sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy 0,20 m – 0,315 m w ulicach: Ogrodniczej, Kolonistów, Zagórskiego i istniejącego kolektora sanitarnego w ulicy Szosa Polska o średnicy 0,30 m – 0,40 m;
- 5) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej o średnicy 0,30 m i głównych istniejących sieci kanalizacji deszczowej o średnicy 0,30 m – 0,45 m w ulicach: Ogrodniczej, Kolonistów, Średniej, Zagórskiego oraz istniejącego kolektora wód deszczowych o średnicy 0,40 m – 0,50 m w ulicy Szosa Polska i cieką Grzęziniec. Odprowadzenie wód deszczowych z dróg i parkingów do istniejącej i projektowanej kanalizacji zaopatrzyć w niezbędne urządzenia oczyszczające;
- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieć gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 100 mm – 250 mm, zasilanej z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej II-go stopnia przy ulicy Zagórskiego. Do stacji redukcyjno-pomiarowej doprowadzony jest gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 300 mm w ulicy Zagórskiego;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym, oraz innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepła itp.;
- 8) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych 15 kV poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 10) obsługa telekomunikacyjna z istniejących rozdzielczych linii kablowych poprzez centralę telefoniczną m. Szczecina;
- 11) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych;
- 12) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;

- 13)w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawianie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 14)nowe i modernizowane sieci inżynieryjne prowadzi się jako podziemne. Ustalenie to nie dotyczy napowietrznej elektroenergetycznej linii 110 kV;
- 15)zakaz lokalizacji nowych naziemnych elementów stacji telefonii komórkowej oraz wolnostojących masztów antenowych poza terenem P.B.1031.TSB.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów elementarnych