

UCHWAŁA NR XXII/571/08
Rady Miasta Szczecin
z dnia 19 maja 2008 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Andersena” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz.1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIII/925/01 Rady Miasta Szczecina z dnia 24.09.2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Andersena”, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina” (Uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14.05.2007r.), uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osów – Andersena” w Szczecinie na obszarze osiedla Osów w rejonie ulic: Chopina, Chorzowskiej, Miodowej i Andersena, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o pow. 198,1 ha ograniczony:

- 1) od północy ulicą Miodową,
- 2) od zachodu ulicami Chorzowską i Chopina,
- 3) od południa granicą południową ogrodów działkowych „Skarbówka”,
- 4) od wschodu ulicą Andersena oraz terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) Z.O.3001.MN,U – pow. 0,3827 ha,
- 2) Z.O.3002.MW,U – pow. 0,4210 ha,
- 3) Z.O.3003.MW,U – pow. 0,4854 ha,
- 4) Z.O.3004.MN,U – pow. 0,3323 ha,
- 5) Z.O.3005.MW,U – pow. 0,1484 ha,
- 6) Z.O.3006.MN,U – pow. 3,1733 ha,
- 7) Z.O.3007.MW,U – pow. 0,7494 ha,
- 8) Z.O.3008.MN,U – pow. 0,2214 ha,
- 9) Z.O.3009.MN,U – pow. 3,8519 ha,
- 10) Z.O.3010.MN,U – pow. 0,6784 ha,
- 11) Z.O.3011.ZP – pow. 0,9349 ha,
- 12) Z.O.3012.MW,U – pow. 0,2788 ha,
- 13) Z.O.3013.MN,U – pow. 3,1030 ha,
- 14) Z.O.3014.KDW – pow. 0,1606 ha,
- 15) Z.O.3015.ZP – pow. 0,3578 ha,
- 16) Z.O.3016.MN,U – pow. 0,8194 ha,
- 17) Z.O.3017.MN,U – pow. 6,1334 ha,
- 18) Z.O.3018.MN,U – pow. 3,9392 ha,
- 19) Z.O.3019.MN,U – pow. 2,0859 ha,
- 20) Z.O.3020.MN,U – pow. 5,4790 ha,
- 21) Z.O.3021.MN,U – pow. 2,0468 ha,
- 22) Z.O.3022.U – pow. 0,3321 ha,
- 23) Z.O.3023.UK – pow. 0,5166 ha,
- 24) Z.O.3024.US – pow. 0,5372 ha,
- 25) Z.O.3025.MN,U – pow. 2,2027 ha,

- 26) Z.O.3026.U – pow. 0,2388 ha,
- 27) Z.O.3027.MN,U – pow. 13,5901 ha,
- 28) Z.O.3028.U – pow. 1,2673 ha,
- 29) Z.O.3029.MN,U – pow. 1,3684 ha,
- 30) Z.O.3030.MN,U – pow. 1,4525 ha,
- 31) Z.O.3031.MN,U – pow. 3,5949 ha,
- 32) Z.O.3032.U – pow. 0,3787 ha,
- 33) Z.O.3033.MN,U – pow. 2,8575 ha,
- 34) Z.O.3034.MN,U – pow. 3,2026 ha,
- 35) Z.O.3035.U – pow. 0,0943 ha,
- 36) Z.O.3036.MN,U – pow. 1,4402 ha,
- 37) Z.O.3037.MN,U – pow. 6,0764 ha,
- 38) Z.O.3038.MN,U – pow. 7,1436 ha,
- 39) Z.O.3039.ZI – pow. 0,1444 ha,
- 40) Z.O.3040.MN,U – pow. 3,8392 ha,
- 41) Z.O.3041.MW,U – pow. 0,1026 ha,
- 42) Z.O.3042.MN,U – pow. 5,5076 ha,
- 43) Z.O.3043.MN,U – pow. 2,9604 ha,
- 44) Z.O.3044.MN,U – pow. 0,7032 ha,
- 45) Z.O.3045.MN,U – pow. 2,3938 ha,
- 46) Z.O.3046.MN,U – pow. 1,1027 ha,
- 47) Z.O.3047.MN,U – pow. 0,2793 ha,
- 48) Z.O.3048.MN,U – pow. 3,0483 ha,
- 49) Z.O.3049.ZP – pow. 1,9293 ha,
- 50) Z.O.3050.MN,U – pow. 1,6696 ha,
- 51) Z.O.3051.MN,U – pow. 0,6471 ha,
- 52) Z.O.3052.ZD – pow. 56,8925 ha,
- 53) Z.O.3053.ZP – pow. 0,5755 ha,
- 54) Z.O.3054.UT – pow. 4,9279 ha,
- 55) Z.O.3055.ZP – pow. 0,7289 ha,
- 56) Z.O.3056.ZL – pow. 0,8773 ha,
- 57) Z.O.3057.KS – pow. 0,3877 ha,
- 58) Z.O.3058.KD.Z – pow. 5,4811 ha,
- 59) Z.O.3059.KD.Z – pow. 3,4485 ha,
- 60) Z.O.3060.KD.L – pow. 1,0262 ha,
- 61) Z.O.3061.KD.L – pow. 1,2203 ha,
- 62) Z.O.3062.KD.L – pow. 0,7239 ha,
- 63) Z.O.3063.KD.L – pow. 0,6092 ha,
- 64) Z.O.3064.KD.L – pow. 0,9838 ha,
- 65) Z.O.3065.KD.L – pow. 0,5107 ha,
- 66) Z.O.3066.KD.L – pow. 2,0576 ha,
- 67) Z.O.3067.KD.L – pow. 0,6415 ha,
- 68) Z.O.3068.KD.D – pow. 0,9381 ha,
- 69) Z.O.3069.KD.D – pow. 0,3775 ha,
- 70) Z.O.3070.KD.D – pow. 0,1363 ha,
- 71) Z.O.3071.KD.D – pow. 0,4181 ha,
- 72) Z.O.3072.KD.D – pow. 0,2065 ha,
- 73) Z.O.3073.KD.D – pow. 0,4905 ha,
- 74) Z.O.3074.KD.D – pow. 0,3574 ha,
- 75) Z.O.3075.KD.D – pow. 0,5068 ha,
- 76) Z.O.3076.KD.D – pow. 0,6404 ha,
- 77) Z.O.3077.KD.D – pow. 0,1674 ha,

78) Z.O.3078.KD.D	– pow. 0,3279 ha,
79) Z.O.3079.KD.D	– pow. 0,4040 ha,
80) Z.O.3080.KD.D	– pow. 0,2012 ha,
81) Z.O.3081.KDW	– pow. 0,1736 ha,
82) Z.O.3082.KDW	– pow. 0,4631 ha,
83) Z.O.3083.MW,U	– pow. 0,6120 ha,
84) Z.O.3084.KDW	– pow. 0,5642 ha,
85) Z.O.3085.MN,MW	– pow. 0,0344 ha,
86) Z.O.3086.KDW	– pow. 0,3520 ha,
87) Z.O.3087.KDW	– pow. 0,2644 ha,
88) Z.O.3088.KDW	– pow. 0,0298 ha,
89) Z.O.3089.KDW	– pow. 0,0532 ha,
90) Z.O.3090.KDW	– pow. 0,2231 ha,
91) Z.O.3091.KDW	– pow. 0,0844 ha,
92) Z.O.3092.KDW	– pow. 0,1503 ha,
93) Z.O.3093.KDW	– pow. 0,1522 ha,
94) Z.O.3094.KDW	– pow. 0,1278 ha,
95) Z.O.3095.KDW	– pow. 0,1128 ha,
96) Z.O.3096.KDW	– pow. 0,0747 ha,
97) Z.O.3097.KDW	– pow. 0,0983 ha,
98) Z.O.3098.KDW	– pow. 0,3353 ha,
99) Z.O.3099.KDW	– pow. 0,3151 ha,
100) Z.O.3100.KDW	– pow. 0,4721 ha,
101) Z.O.3101.KDW	– pow. 0,1525 ha,
102) Z.O.3102.KDW	– pow. 0,1548 ha,
103) Z.O.3103.KDW	– pow. 0,0776 ha,
104) Z.O.3104.KDW	– pow. 0,0791 ha,
105) Z.O.3105.E	– pow. 0,0089 ha,
106) Z.O.3106.KP	– pow. 0,0197 ha,
107) Z.O.3107.KP	– pow. 0,0180 ha,
108) Z.O.3108.E	– pow. 0,0048 ha,
109) Z.O.3109.E	– pow. 0,0052 ha,
110) Z.O.3110.E	– pow. 0,0100 ha,
111) Z.O.3111.E	– pow. 0,0094 ha,
112) Z.O.3112.E	– pow. 0,0062 ha,
113) Z.O.3113.E	– pow. 0,0041 ha,
114) Z.O.3114.E	– pow. 0,0123 ha,
115) Z.O.3115.E	– pow. 0,0144 ha,
116) Z.O.3116.E	– pow. 0,0070 ha,
117) Z.O.3117.E	– pow. 0,0059 ha,
118) Z.O.3118.E	– pow. 0,0116 ha,
119) Z.O.3119.E	– pow. 0,0168 ha,
120) Z.O.3120.E	– pow. 0,0027 ha,
121) Z.O.3121.E	– pow. 0,0109 ha,
122) Z.O.3122.KDW	– pow. 0,0082 ha,
123) Z.O.3123.E	– pow. 0,0172 ha,
124) Z.O.3124.KDW	– pow. 0,0968 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej o niskiej intensywności z dopuszczeniem usług towarzyszących i usług wolnostojących, tereny ogrodów działkowych, tereny wypoczynku i rekreacji indywidualnej, tereny komunikacyjne oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osów – Andersena” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1 składający się z arkuszy nr 1, 2, 3 i 4 będących integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina” (Uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14.05.2007r.) stanowi Załącznik nr 2 składający się z arkuszy 1 i 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 zasady ich finansowania stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) Z – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód
- 2) O – litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Osów
- 3) 3 – liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu
- 4) 001 – liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w osiedlu
- 5) symbole funkcji terenu oznaczają:
 - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych
 - b) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych
 - c) MN,MW – obszar do przyłączenia do przylegających działek zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej
 - d) ZD – teren ogrodów działkowych
 - e) ZL – teren zieleni leśnej
 - f) ZP – teren zieleni urządzonej
 - g) ZI – teren zieleni izolacyjnej
 - h) U – teren usług
 - i) UT – teren zabudowy rekreacji indywidualnej
 - j) US – teren usług sportu i rekreacji
 - k) UK – teren usług sakralnych
 - l) KS – teren parkingu
 - m) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza
 - n) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna
 - o) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa
 - p) KDW – teren drogi wewnętrznej
 - q) KP – teren ciągu pieszego
 - r) E – teren stacji transformatorowej.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) Ustalenia funkcjonalne;
- 2) Ustalenia ekologiczne;
- 3) Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) Ustalenia zasad parcelacji;
- 5) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;

6) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczających działki, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25 stopni; 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 stopni;
- 3) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 4) **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);
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości. W strefach ochrony konserwatorskiej oznacza to głównie materiały właściwe dla tradycyjnych technologii rzemieślniczych;
- 7) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
- 8) **obiekt zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków** – obiekt objęty ochroną konserwatorską, w gminnej ewidencji zabytków planowany do wpisu do rejestru zabytków, obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
- 9) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu pojazdów oraz stwarza priorytety dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 10) **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 wglębne (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; do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- 11) **przedogródek** – część niezabudowana działki, przeznaczona dla dojazdu na posesję i lokalizację zieleni ozdobnej, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy (ele-

- wacją frontową budynku);
- 12) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
 - 13) **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;
 - 14) **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 pozamiejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w usteniach;
 - 15) **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,
 - 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, daglezwja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiaz, jodla, magnolia - powyżej 51 cm;
 - 16) **zielen izolacyjna** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej, drzewiasto – krzewiastej 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;
 - 17) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 2) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych i autokarów;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
 - a) rewaloryzacji zabudowy historycznej,
 - b) realizacji nowych dróg i ulic wskazanych w usteniach szczegółowych, cięć sanitarnych,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację reklam za wyjątkiem:

- a) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających obiekty zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) lokalizacji reklam wbudowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków i obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
 - c) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających tereny zieleni urządzonej, określonych w ustaleniach szczegółowych symbolem ZP, ZL, ZI;
 - d) miejsc, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe;
- 2) lokalizację reklam w pasie drogowym dopuszcza się wyłącznie poza:
 - a) pasem rozdzielającym jezdnie,
 - b) pasami zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew;
 - 3) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących w terenach MN,U i MW,U oraz U, US, UK, ZD, E i UT;
 - 4) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do likwidacji wskazanych w ustaleniach szczegółowych. Budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku;
 - 5) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
 - 6) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
 - 7) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc dostępnych dla ludności pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących w tym zakresie przepisów,
 - 8) ustala się strefę B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów w obrębie, których dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków;
 - 9) ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której występuje wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka (komponowane założenia zieleni), podlegający ochronie. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni oraz ich ochronę;
 - 10) ustala się strefę WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych – określoną na rysunku planu, na którym dopuszcza się inwestowanie pod określonymi warunkami. Obowiązuje: uzgodnienie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi przez odpowiedni organ ds. ochrony zabytków, przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczegółowymi dot. ochrony zabytków;
 - 11) w obszarze lasu dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów związanych z gospodarką leśną,
 - b) obiektów rekreacyjno – wypoczynkowych,
 - c) niezbędnych obiektów inżynierskich i sieci inżynierskich,
 - d) ścieżek pieszo-rowerowych;
 - 12) na terenach MN,U i MW,U zakazuje się lokalizowania tymczasowych: garaży i budynków gospodarczych;
 - 13) dopuszcza się wysokość zabudowy gospodarczej i garaży do 4,5 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni;

- 14) w zabudowie jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;
- 15) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z zapotrzebowania:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
- 2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 3) dopuszcza się podział terenu określony przez linie rozgraniczające tereny elementarne;
- 4) dopuszcza się wydzielanie i łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania.

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 zapewniają przede wszystkim ulice Chorzowska, Miodowa i projektowana ulica zbiorcza oznaczona w planie symbolem Z.O.3059.KD.Z; obsługę obszaru objętego planem zapewnia ciąg ulic lokalnych oznaczonych w planie symbolami Z.O.3060.KD.L, Z.O.3061.KD.L, Z.O.3062.KD.L, a także ulice Z.O.3064.KD.L, K.D.3066.KD.L, Z.O.3067.KD.L;
- 3) realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego uwarunkowana jest umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na podstawie wskaźników zapotrzebowania 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, obowiązuje odtworzenie na terenie inwestycji ubytku istniejących stałych miejsc parkingowych;
- 5) zagospodarowanie tymczasowe i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, adaptacja poddaszy na cele mieszkalne, przebudowa i rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego), wywołujące potrzeby parkingowe nie większe niż 1 miejsce postojowe, są zwolnione z wymogów określonych w ust.5 pkt.3 i 4;
- 6) w przypadku realizacji lokalu handlowego o powierzchni nie większej niż 100 m² obowiązuje wskaźnik do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych 1 m.p. na 40 m² powierzchni sprzedaży;
- 7) dopuszcza się uściślenie przebiegu ścieżek rowerowych na podstawie projektów budowlanych;
- 8) na terenach określonych w ustaleniach szczegółowych, obszar ruchu uspokojonego, w którym dopuszcza się stosowanie różnych form 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 się priorytetowe warunki dla ruchu pieszego i rowerowego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic i ciągów pieszych 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 sieci wodociągowej o średnicy 100 ÷ 225 mm i projektowanej o średnicy 100 ÷ 315 mm zasilanej z istniejącej magistrali wodociągowej o średnicy 315 mm w

- ul. Wapiennej oraz istniejącej i projektowanej magistrali wodociągowej o średnicy 200 mm i 225 mm w ul. Chorzowskiej,
- 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 o średnicy 0,2÷0,4 m i głównych istniejących kolektorów sanitarnych o średnicy 0,3÷0,4 m w ulicy Chorzowskiej i 0,4 m w ulicy Duńskiej będących w zlewni oczyszczalni ścieków „Grabów”;
Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych w terenie elementarnym lub bezpośrednio na działce,
 - 5) odprowadzanie wód opadowych poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową o średnicy 0,3 ÷ 1,0 m do strumieni Arkonka, Warszewiec, Żabieniec lub do istniejących rowów melioracyjnych. Wody deszczowe przed zrzutem do strumieni zaopatrzyć w niezbędne urządzenia podczyszczające. Do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do zbiorników na terenie z przeznaczeniem do podlewania,
 - 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci średniego ciśnienia o średnicy 90 ÷ 225 mm w ulicach: Hansa Christiana Andersena, Chorzowskiej, Miodowej oraz projektowanej sieci rozdzielczej średniego ciśnienia o średnicy 100 ÷ 150 mm. Istniejąca i projektowana sieć gazowa zasilana z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 500 mm w ulicy Duńskiej,
 - 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepła itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego,
 - 8) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła,
 - 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane 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; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki,
 - 12) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku,
 - 13) nowe i modernizowane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne. Ustalenie nie dotyczy istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej linii 110 kV,
 - 14) odprowadzenie wód gruntowych poprzez drenaż opaskowy do istniejących cieków oraz kanalizacji deszczowej,
 - 15) ustala się minimalne średnice rozdzielczych sieci uzbrojenia terenu: sieć gazowa 63 mm, sieć wodociągowa 100 mm, cieplna 2x100 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
 - 16) przytoczone w ustaleniach planu przekroje przewodów infrastruktury technicznej stanowią opis stanu istniejącego i nie są ustaleniami planu. Dopuszcza się ich przebudowę i budowę poprzez zmianę przekrojów i przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**