

**UCHWAŁA NR XLIV/1112/10**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia 01 marca 2010 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje-Walecznych” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XVIII/467/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje-Walecznych” w Szczecinie oraz zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24 listopada 2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zdroje-Walecznych” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 45,867 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od strony północno - wschodniej - teren projektowanej trasy Szybkiego Tramwaju;
- 2) od strony południowo - wschodniej - ciąg ulic Jasna (projektowane przedłużenie) - Mączna (dawna Poczdamka);
- 3) od strony zachodniej - Puszcza Bukowa - zaplecza terenu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Poległych, ul. Cedrowej i ul. Hubalczyków.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 1000.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1) D.Z.4001.U,UC,E	- pow.	4,964 ha;	25) D.Z.4025.MN,U	- pow.	0,725 ha;
2) D.Z.4002.MN,U	- pow.	0,397 ha;	26) D.Z.4026.U	- pow.	0,335 ha;
3) D.Z.4003.U	- pow.	0,509 ha;	27) D.Z.4027.ZC	- pow.	3,387 ha;
4) D.Z.4004.U,E	- pow.	7,223 ha;	28) D.Z.4028.KP,ZP	- pow.	0,281 ha;
5) D.Z.4005.U	- pow.	0,708 ha;	29) D.Z.4029.UO	- pow.	2,556 ha;
6) D.Z.4006.MN,U	- pow.	0,837 ha;	30) D.Z.4030.MW,U	- pow.	0,141 ha;
7) D.Z.4007.U	- pow.	0,302 ha;	31) D.Z.4031.KG	- pow.	0,343 ha;
8) D.Z.4008.KS	- pow.	0,303 ha;	32) D.Z.4032.UK	- pow.	0,847 ha;
9) D.Z.4009.MW,U	- pow.	0,379 ha;	33) D.Z.4033.MW,U	- pow.	0,341 ha;
10) D.Z.4010.ZP,WS	- pow.	0,136 ha;	34) D.Z.4034.KD.Z	- pow.	2,555 ha;
11) D.Z.4011.MW	- pow.	0,097 ha;	35) D.Z.4035.KD.L	- pow.	0,982 ha;
12) D.Z.4012.U,ZP	- pow.	9,044 ha;	36) D.Z.4036.KD.L	- pow.	0,767 ha;
13) D.Z.4013.ZP,E	- pow.	0,181 ha;	37) D.Z.4037.KD.D	- pow.	0,133 ha;
14) D.Z.4014.MN	- pow.	0,243 ha;	38) D.Z.4038.KD.D	- pow.	0,473 ha;
15) D.Z.4015.E	- pow.	0,016 ha;	39) D.Z.4039.KD.D	- pow.	0,406 ha;
16) D.Z.4016.MN,U	- pow.	1,052 ha;	40) D.Z.4040.KD.D	- pow.	0,037 ha;
17) D.Z.4017.MN,U	- pow.	0,738 ha;	41) D.Z.4041.KD.D	- pow.	0,073 ha;
18) D.Z.4018.ZP	- pow.	0,389 ha;	42) D.Z.4042.KD.D	- pow.	0,617 ha;
19) D.Z.4019.MN,U	- pow.	0,251 ha;	43) D.Z.4043.KDW	- pow.	0,025 ha;
20) D.Z.4020.ZN	- pow.	0,384 ha;	44) D.Z.4044.KDW	- pow.	0,072 ha;
21) D.Z.4021.MN,U	- pow.	0,187 ha;	45) D.Z.4045.KDW	- pow.	0,184 ha;
22) D.Z.4022.MN,U	- pow.	0,209 ha;	46) D.Z.4046.KK	- pow.	0,018 ha;
23) D.Z.4023.MN,U	- pow.	1,299 ha;	47) D.Z.4047.KM	- pow.	0,419 ha;
24) D.Z.4024.ZP	- pow.	0,302 ha;			

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej z istniejącym obiektem handlowym o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, tereny zabudowy usługowej oświaty i kultu religijnego, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, tereny zieleni parkowej, leśnej i cmentarza oraz tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Rysunek Miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje-Walecznych” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10000 (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 planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

## Rozdział 1

### Zasady konstrukcji planu

§ 4.1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, stanowiące podstawowe jednostki strukturalne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy (dzielnica Prawobrzeże) – D;
- 2) litera oznaczająca osiedle Zdroje – Z;
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu – 4;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: – 001, 002, ..., 046;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem usług,
  - b) MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - c) MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wyłączeniem usług,
  - d) MW,U tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - e) U tereny zabudowy usługowej,
  - f) U,E teren zabudowy usługowej, stacje transformatorowe,
  - g) U,ZP teren zabudowy usługowej i zieleni parkowej,
  - h) U,UC,E teren zabudowy usługowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wraz ze stacją transformatorową,
  - i) UK teren zabudowy sakralnej,
  - j) UO teren zabudowy usługowej oświaty,
  - k) ZC teren cmentarza,
  - l) ZP,WS tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
  - m) ZN tereny zieleni leśnej objęte granicą „Szczecińskiego Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa”,
  - n) ZP tereny zieleni urządzonej,
  - o) ZP,E teren zieleni urządzonej i stacji transformatorowej,
  - p) KP,ZP ciąg pieszy z zielenią urządzoną,
  - r) E tereny stacji transformatorowych,

- s) KG teren zespołów garażowych,
- t) KS teren parkingu dla samochodów osobowych,
- u) KM teren komunikacji miejskiej – pętla autobusowa,
- w) KD.Z tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze,
- y) KD.L tereny dróg publicznych – ulice lokalne,
- z) KD.D tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,
- aa) KDW drogi wewnętrzne,
- bb) KK teren kolei.

3. W obszarze terenu elementarnego D.Z.4010.ZP,WS występuje wydzielenie wewnętrzne, dla którego ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

4. Teren wydzielenia wewnętrznego – 1.KD.L oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) 1 - liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym;
- 2) KD.L - symbol literowy przeznaczenia terenu użyty w planie oznaczający teren drogi publicznej – ulica lokalna.

5. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego.

6. 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 dotyczące obsługi komunikacyjnej,
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej,
- 7) ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

7. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera odpowiednio 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 do zagospodarowania na ten cel 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) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych 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) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 4) **harmonijna sylweta** – (widok, panorama, pierzeja) – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 5) **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;
- 6) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością

gospodarczą dla: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru), na działce wspólnej z prowadzoną działalnością; dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;

7) **niepożądane gatunki roślin:**

- a) niepożądane drzewa i krzewy – gatunki, które powinny być eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów hodowlanych w drzewostanach, nie należy stosować ich w nasadzeniach w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami. Drzewostany tych gatunków zawarte w lasach należy przebudowywać. Do gatunków tych należą: czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdwośliwka kłosowa, bez koralowy, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
- b) niepożądane byliny – gatunki roślin, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej i w lasach. Stanowiska tych roślin powinny być zwalczane. Do gatunków tych zaliczamy: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przylądkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński, słonecznik bulwiasty;

8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

10) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt o walorach zabytkowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;

11) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach ekspozycyjnych od strony ulic i placów trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;

12) **obsługa firm i klientów** - usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, punkty opieki nad dziećmi i osobami starszymi a także innych drobnych usług np.: fryzjerskich, kosmetycznych, pralniczych, szewskich, fotograficznych, poligraficznych, wypożyczania i naprawy sprzętu biurowego, domowego itp., oraz związanych z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;

13) **obszary pod budownictwo ochronne** – rezerwowane obszary pod budowę ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa na których zakazuje się zabudowy i lokalizacji sieci inżynierskich; rodzaju obiektów na terenach rezerwowanych nie można określić w planie – mogą to być obiekty nadziemne, podziemne lub tylko wykopy ziemne; można założyć, że w okresie obowiązywania planu nie nastąpi zdarzenie wymagające działań realizacyjnych, dlatego w porozumieniu z organami zarządzania kryzysowego tereny rezerwowane na cele OC przeznacza się np.: na ogrody przydomowe w zabudowie jednorodzinnej, zieleń, place zabaw itp.

14) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

- a) parteru – w 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 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.,
- c) 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 oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 15) **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 0,5 m<sup>2</sup>;
- 16) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym;
- 17) **studnie awaryjne** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 18) **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 ustaleniach planu;
- 19) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
  - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - c) drzewa rodzime i obce z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
    - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna świerk,
    - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, jarząb, leszczyna, wiąz, żywotnik,
  - d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem gatunków niepożądanych i innych gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych” Instytutu Ochrony Środowiska PAN oraz pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezwii, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników;
- 20) **wysokość obiektów technicznych** – poziom określany w m n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu;
- 21) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów;
- 22) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;

- 23) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urzadzona wypeiniajaca przestrzenie o dostepnosci publicznej, w szczegolnosci tworzaca parki, skwery, zieleńce, aleje, a takze 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) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) dopuszcza się usługi w zakresie:
  - a) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej,
  - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży:
  - a) powyżej 2000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem terenu: D.Z.4001.U,UC,E,
  - b) powyżej 400 m<sup>2</sup> na pozostałym obszarze planu, z wyłączeniem D.Z.4004.U,E;
- 3) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych naziemnych elementów stacji telefonii komórkowej oraz wolno stojących masztów antenowych i zespołów antenowych na dachach budynków, poza wymienionymi w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) cały obszar planu objęty jest granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, dla której obowiązują ustalenia Planu ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz Rozporządzenia Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się następujące rygory:
  - a) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) tworząc nowe zadrzewienia oraz teren zieleni publicznej zachowujące ciągłość przestrzenną z lasami należy dążyć do uzyskania zadrzewień o możliwie wielu cechach naturalnych (składem i rozmieszczeniem drzew, roślin i runa nawiązujące do spontanicznych, rodzimych zbiorowisk roślinnych),
  - c) na terenach zieleni publicznej oraz w zadrzewieniach i lasach należy pozostawić przynajmniej pojedyncze drzewa martwe i próchniejące rodzimych gatunków z wyjątkiem sytuacji zagrażającej stanowi zdrowotnemu drzewostanów oraz bezpieczeństwu ludzi i mienia,
- 2) część terenu Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” znajdującego się w granicach planu położona jest w obszarze specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020;
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 4) zakazuje się kanalizacji cieków; dopuszcza się działania polegające na regulacji brzegów w ramach naturalnego koryta;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni za wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic oraz niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich;
- 6) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej obowiązuje zakaz:
  - a) zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu,

- b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych,
  - c) likwidacji ogólnodostępnych terenów zielonych, z dopuszczeniem przekształceń ich zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 7) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
  - 8) w zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
  - 9) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz miejsc dostępnych dla ludności wyłącznie pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku lub zastosowania środków technicznych obniżających poziomy pól elektromagnetycznych poniżej określonych w tych przepisach, zgodnie z pkt. 11;
  - 10) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 110 kV;
  - 11) dopuszcza się sytuowanie 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 odrębnych.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 2) istniejące legalnie budynki wymienione w pkt 1 mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększenia kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych; zakaz powiększenia kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu;
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce, włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym oraz wiat;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,5 m,
  - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) – do 1,5 m,
  - c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 5) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 6) na terenach MW,U zakazuje się lokalizacji nowych garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu; zakaz nie dotyczy:
  - a) garaży wbudowanych w skarpy,
  - b) zespołów garaży o minimalnej ilości boksów garażowych – 5 sztuk, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów,
  - c) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów;
- 7) na terenach MN i MN,U ustala się odległość od poziomu terenu do poziomego okapu dachu maksymalnie do 6 metrów;
- 8) dopuszcza się lokalizację reklam za wyjątkiem:

- a) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających obiekty o walorach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków,
  - b) lokalizacji reklam wbudowanych na obiektach o walorach zabytkowych w gminnej ewidencji zabytków,
  - c) lokalizacji reklam wolno stojących przesłaniających tereny zieleni urządzonej, określonych w ustaleniach szczegółowych symbolem ZP, U,ZP, ZP,E,
  - d) lokalizacji reklam mogących zakłócać warunki mieszkaniowe poprzez emisję pulsującego światła,
  - e) lokalizacji reklam wolno stojących w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic,
  - f) lokalizacji reklam wolno stojących na terenach MN i MN,U,
  - g) lokalizacji reklam w terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
- powyższe ograniczenia nie dotyczą tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 9) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach;
  - 10) lokalizację obiektów małej architektury uznanych za niezbędne oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kioskowiaty, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, ławki parkowe, lampy, pomniki, formy plastyczne np. warunkuje się:
    - a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i stylistyki otaczającej zabudowy,
    - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
  - 11) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej;
  - 12) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne wbudowuje się w budynki lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
  - 13) garaże blaszane przeznacza się do likwidacji;
  - 14) zakazuje się lokalizacji targowisk;
  - 15) na terenach MW,U w budynkach mieszkalno – usługowych lokalizację nowych, samodzielnych, ogólnodostępnych lokali usługowych na kondygnacjach powyżej parteru dopuszcza się wyłącznie w przypadku adaptacji na cele usługowe całej kondygnacji; kondygnacja o funkcji usługowej nie może być lokalizowana powyżej kondygnacji o funkcji mieszkalnej;
  - 16) przy usługowym wykorzystaniu całego parteru kompozycję elewacji należy tworzyć w sposób jednorodny na całej jej szerokości, tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego należy stosować rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne; jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny;
  - 17) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
  - 18) zabudowę wzdłuż ulic realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
  - 19) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od:
    - a) kolektorów kanalizacyjnych oraz skanalizowanych cieków: 5,0 m,
    - b) magistral wodociągowych: 8,0 m;
  - 20) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej – w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
  - 21) na terenach, na których nie ustalono zakazu zagospodarowania tymczasowego, lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:



- a) dostosowaniem zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania (rodzaj materiałów elewacyjnych) obiektów tymczasowych do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
  - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
  - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 22) ograniczenie zagospodarowania tymczasowego nie dotyczy zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;
  - 23) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych wzdłuż dróg publicznych;
  - 24) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV;
  - 25) dopuszcza się utrzymanie wysokości istniejących legalnie obiektów kubaturowych wraz z urządzeniami na dachach (takimi jak kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.) również wówczas, gdy przekracza ustaloną w ustaleniach szczegółowych maksymalną wysokość zabudowy; dla istniejącej zabudowy przekraczającej dopuszczalną wysokość obowiązuje zakaz nadbudowy; na obszarze całego planu ustala się bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin-Dąbie, powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia i obiekty lokalizowane na dachach budynków;
  - 26) na obszarze całego planu ustala się maksymalną wysokość nowych: zabudowy i obiektów technicznych, jak również wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków: 46,0 m n.p.m. dla najwyższego wysuniętego elementu obiektu, zgodnie z wymaganiami ruchu lotniczego w granicach powierzchni poziomej wewnętrznej Lotniska Szczecin-Dąbie.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 2) dopuszcza się odstępstwo o  $\pm 5$  stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się scalanie działek położonych w obszarze jednego terenu elementarnego w celu zwiększenia ich powierzchni lub umożliwienia dokonania nowego podziału zgodnego z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 5) określone na rysunku planu granice terenów elementarnych wyznaczają granice podziałów parcelacyjnych;
- 6) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do dróg publicznych i wewnętrznych ustalonych w planie;
- 7) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, w przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych dotyczy:
  - a) frontu przy ulicach lub drogach wskazanych w ustaleniach szczegółowych albo
  - b) co najmniej jednego frontu, w przypadku braku wskazania w niniejszym planie;
- 8) określone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych i dla stacji bazowych telefonii komórkowej.

## 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią będzie ulica: D.Z.4034.KD.Z (ciąg ulic: Walecznych, Pszenna) – połączenie z osiedlami Bukowe-Kłęskowo, Kijewo, Majowe i Zdroje;
- 3) obsługę komunikacją zbiorową obszaru objętego planem zapewni projektowana linia szybkiego tramwaju, która znajduje się na przylegającym terenie (poza granicami planu);
- 4) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych na podstawie poniższych tabel:
  - a) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych :

l.p.	obiekt lub teren	jednostka obliczeniowa	wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne i wbudowane lokale mieszkalne	1 mieszkanie	1
2.	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	min. 2
3.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1
4.	sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	min. 1
5.	sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	min. 1
6.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsca konsumpcyjne	min. 3
7.	biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	min. 3
8.	przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	1 gabinet	1
9.	usługi w zakresie obsługi firm i klientów	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	min. 3
10.	kościół, kaplice	10 miejsc siedzących	1
11.	domy parafialne, domy kultury, galerie, biblioteki, kluby	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1
12.	kina, teatry	10 miejsc siedzących	1
13.	obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników równocześnie	1
14.	szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala	1

		dydaktyczna	
15.	przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
16.	hurtownie, magazyny	2 zatrudnionych**	min. 1
17.	działalność produkcyjna	3 zatrudnionych**	min. 1
18.	rzemiosło usługowe bez warsztatów pojazdów mechanicznych i myjni samochodowych	50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	min. 1
19.	warsztaty pojazdów mechanicznych bez myjni samochodowych	1 stanowisko naprawcze	3
20.	stacje paliw z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw i myjni samochodowych	1 obiekt	1
21.	myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
22.	hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	50 m <sup>2</sup> powierzchni hali/terenu	1
23.	małe obiekty sportu i rekreacji np. kluby fitness, siłownie oraz ośrodki jeździeckie	10 użytkowników jednocześnie	min. 1
24.	obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	5 użytkowników jednocześnie	min. 1
25.	usługi różne	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

b) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów:

l.p.	obiekt lub teren	jednostka obliczeniowa	wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne i wbudowane lokale mieszkalne	nie określa się	
2.	budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
3.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	nie określa się	
4.	sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	nie określa się	
5.	sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	min. 1
6.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	nie określa się	
7.	biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	min. 1

8.	przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	nie określa się	
9.	usługi w zakresie obsługi firm i klientów	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	min. 1
10.	kościół, kaplice	nie określa się	
11.	domy parafialne, domy kultury, galerie, biblioteki, kluby	10 użytkowników jednocześnie	min. 0,5
12.	kina, teatry	10 miejsc siedzących	min. 1
13.	obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników równocześnie	1
14.	gimnazja	30 uczniów 1 zmianę	min. 2
15.	przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie określa się	
16.	hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych**	min. 0,5
17.	działalność produkcyjna	10 zatrudnionych**	min. 0,5
18.	rzemiosło usługowe bez warsztatów pojazdów mechanicznych i myjni samochodowych	10 zatrudnionych**	min. 0,5
19.	warsztaty pojazdów mechanicznych bez myjni samochodowych	nie określa się	
20.	stacje paliw z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw i myjni samochodowych	nie określa się	
21.	myjnie samochodowe	nie określa się	
22.	hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	10 użytkowników jednocześnie	min. 1
23.	małe obiekty sportu i rekreacji np. kluby fitness, siłownie oraz ośrodki jeździeckie	10 użytkowników jednocześnie	min. 1
24.	obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	10 użytkowników jednocześnie	min. 1
25.	usługi różne	nie określa się	

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

Uwaga: w przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka do jedności: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 – do 0, dla liczby większej od 0,5 – do 1.

5) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem dla przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika

z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie tabel zamieszczonych w § 6 ust. 5 pkt 4;

- 6) wymogi określone w pkt 4 nie obowiązują w przypadku:
  - a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
  - b) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, także tymczasowego wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - c) użytkowania sezonowego np. letnie ogródki gastronomiczne;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) dopuszcza się uściślenie przebiegu ścieżek rowerowych na podstawie projektów budowlanych.

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

- 1) linie rozgraniczające ulic, dróg osiedlowych i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których prowadzone są sieci uzbrojenia terenu;
- 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;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone planem przeznaczenie terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 90 – 200 mm zasilanych z istniejącej magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych o średnicy 200 – 600 mm w terenie D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych);
- 5) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną o średnicy 0,2 – 0,4 m do istniejącego kolektora sanitarnego o średnicy 0,6 m w terenach: D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych) i D.Z.4042.KD.D (ul. Poległych);
- 7) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,3 – 0,4 m do istniejących kolektorów deszczowych o średnicy 0,5 – 0,6 m w terenie D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych) oraz do cieku Chojnówka po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 25 – 250 mm oraz sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 25 – 90 mm, zasilanej z istniejących głównych rozdzielczych sieci gazowych niskiego ciśnienia o średnicy 100 – 250 mm w terenie D.Z.4034.KD.Z (ul. Walecznych) oraz sieci średniego ciśnienia o średnicy 150 mm w ulicy Turkusowej i wzdłuż cieku Chojnówka leżących poza granicami planu;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej i projektowanej sieci ciepłej zasilanej poprzez sieci i magistrale o średnicy 300 – 400 mm w ulicach: Turkusowa, Jaśminowa i wzdłuż cieku Chojnówka leżących poza granicami planu z systemu CR – Dąbska oraz poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się 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 ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;

- 11) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 12) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych i napowietrznych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 13) w obszarze objętym planem przebiegają dwie napowietrzne elektroenergetyczne linie wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczone na rysunku planu;
- 14) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych linii rozdzielczych;
- 15) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach, a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych;
- 16) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 17) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 18) dopuszcza się lokalizacje inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 19) 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;
- 20) dla istniejącej infrastruktury technicznej dopuszcza się zmianę przekrojów, likwidację oraz zmianę przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

#### **7. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) oznaczony na rysunku planu obszar wpisany do rejestru zabytków pod nr A-1067, decyzją znak K1.3-5340/28/88 z dnia 20.12.1988 r. jako zespół budynków wraz z parkiem (obejmujący tereny elementarne D.Z.4011.MW, D.Z.4012.U,ZP, D.Z.4014.MN) podlega ochronie na mocy i w zakresie określonym w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; obowiązuje trwałe zachowanie zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązuje:
  - a) zachowanie historycznych: granic, układu przestrzennego i elementów urządzenia terenu,
  - b) zakaz makroniwelacji,
  - c) likwidacja obiektów dysharmonijnych i przypadkowych lub przebudowa z dostosowaniem do estetyki i funkcji terenu,
  - d) ograniczenie parcelacji i zabudowy zabytkowych założeń parkowych i cmentarnych;
- 3) ustala się strefę E ochrony ekspozycji oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązuje:
  - a) ochrona przedpola i tła widoku ze skarpy kolejowej na tereny bezpośrednio sąsiadujące ze Szczecińskim Parkiem Krajobrazowym „Puszcza Bukowa”,
  - b) zachowanie i podtrzymanie zieleni urządzonej cmentarza u zbiegu ulic Poległych i Cedrowej,
  - c) ograniczenie realizacji zagospodarowania utrudniającego lub zakłócającego widok chronionego zespołu, krajobrazu, sylwety czy dominanty o dostępie publicznym (drogi, ulice, place itp.),
  - d) ograniczenie lokalizacji nowych budynków i budowli mogących zakłócić odbiór chronionych wartości zabytkowych i krajobrazowych;
- 4) w strefach K i E zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących;
- 5) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
  - a) nakaz, w przypadku wyburzenia, odtworzenia w pierwotnej lokalizacji,
  - b) nakaz, w przypadku konieczności rozbiórki, wykonania inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków,

- c) nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki elewacji eksponowanych od strony ulic,
- d) nakaz zastosowania zasady jasnego detalu na ciemnym tle oraz stolarki okiennej w kolorze białym, w przypadku braku śladów autentycznej kolorystyki w elewacjach obiektów wykończonych tynkiem,
- e) dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych i użytkowych pod warunkiem zachowania kompozycji obiektu i detalu architektonicznego, dopuszcza się realizację dodatkowego wejścia do budynku poza elewacjami frontowymi,
- f) dopuszcza się ocieplanie elewacji tynkowanych z obowiązkiem odtworzenia detalu sztukatorskiego,
- g) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej pod warunkiem odtworzenia wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki i zastosowania symetrycznego podziału pola okiennego.

### **Rozdział 3**

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