

**UCHWAŁA NR LII/1372/10**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia 25 października 2010 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna - Szeroka” 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, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/774/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.), uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka” w Szczecinie na obszarze osiedla Krzekowo - Bezzrecze zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o pow. 43,737 ha ograniczony:

- 1) od strony północnej ul. Modrą;
  - 2) od strony wschodniej terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej osiedla Zawadzkiego – Klonowica i Osiedla „Kadet” oraz ul. Bracką;
  - 3) od strony południowej ul. Łukasińskiego;
  - 4) od strony zachodniej ul. Żyzną i terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ogrodami działkowymi „Pionier”;
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000.  
4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

L.p.	Symbol terenu elementarnego	powierzchnia (ha)
1.	Z.K.2001.U	0,08
2.	Z.K.2002.U	0,73
3.	Z.K.2003.MN,U	2,92
4.	Z.K.2004.MN,U	4,51
5.	Z.K.2005.MN,U	2,53
6.	Z.K.2006.ZP	0,34
7.	Z.K.2007.UK	0,36
8.	Z.K.2008.MN,U	7,09
9.	Z.K.2009.MN,U	3,05
10.	Z.K.2010.MN,U	0,19
11.	Z.K.2011.MW,U	3,17
12.	Z.K.2012.U,MN	0,15
13.	Z.K.2013.ZD	1,79
14.	Z.K.2014.MN,U	0,67
15.	Z.K.2015.MN,U	1,04
16.	Z.K.2016.MN,U	1,84
17.	Z.K.2017.ZN	0,35
18.	Z.K.2018.MN	0,51
19.	Z.K.2019.MN	0,15
20.	Z.K.2020.MW	0,60
21.	Z.K.2021.MW,U	1,85

22.	Z.K.2022.MW,U	1,20
23.	Z.K.2023.KS	0,59
24.	Z.K.2024.KD.Z	0,44
25.	Z.K.2025.KD.L	3,33
26.	Z.K.2026.KD.L	1,13
27.	Z.K.2027.KD.L	0,14
28.	Z.K.2028.KD.L	0,20
29.	Z.K.2029.KD.L	0,13
30.	Z.K.2030.KD.L	0,08
31.	Z.K.2031.KD.L	0,02
32.	Z.K.2032.KD.L	0,08
33.	Z.K.2033.KD.L	0,02
34.	Z.K.2034.KD.D	0,25
35.	Z.K.2035.KD.D	0,09
36.	Z.K.2036.KDW	0,19
37.	Z.K.2037.KD.D	0,13
38.	Z.K.2038.KD.D	0,17
39.	Z.K.2039.KD.D	0,09
40.	Z.K.2040.KDW	1,29
41.	Z.K.2041.KDW	0,05
42.	Z.K.2042.KDW	0,07
43.	Z.K.2043.KP	0,04
44.	Z.K.2044.KP	0,02

45.	Z.K.2045.E	0,01
46.	Z.K.2046.KPS	0,02
47.	Z.K.2047.E	0,004
48.	Z.K.2048.E	0,01

49.	Z.K.2049.E	0,01
50.	Z.K.2050.E	0,003
51.	Z.K.2051.E	0,01

§2. Przedmiotem planu jest osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, usługi sakralne, ogrody działkowe, teren zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§3.1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Krzekowo – Żyzna - Szeroka" w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1 składający się z arkusza nr 1 i nr 2, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys i wypis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) stanowią Załączniki nr 2 i 2a będące 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, dla których ustala się przeznaczenie i zasady użytkowania.

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

- 1) Z - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód;
- 2) K - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Krzekowo - Bezzecze;
- 3) 2 - liczba oznaczająca numer planu w osiedlu;
- 4) 001, 002, 003... - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wyłączeniem usług,
  - c) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - d) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem usług,
  - e) U,MN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - f) U – teren zabudowy usługowej,
  - g) UK – teren usług sakralnych,
  - h) ZN – teren zieleni naturalnej,
  - i) ZP – teren zieleni urządzonej, parkowej,
  - j) ZD – teren ogrodów działkowych,
  - k) E – teren głównych punktów zasilania, rozdzielni, stacji transformatorowych i prostownikowych,
  - l) KPS – teren przepompowni ścieków,
  - ł) KND – teren oczyszczania ścieków deszczowych,
  - 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) KD.W – teren drogi wewnętrznej,
  - r) KP – teren głównego ciągu pieszego,

s) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym.

Ustalenia ogólne obowiązują w granicach całego planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego.

4. Ustalenia szczegółowe 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 komunikacyjne;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej.

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** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoką i niską o charakterze ozdobnym, wypełniającą wszystkie powierzchnie terenu nie zajęte przez niezbędne zainwestowanie wynikające z programu realizowanej inwestycji (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 mansardowy;
- 3) **historyczna kompozycja architektoniczna obiektu** – autentyczny, zachowany w miejscu lub potwierdzony w materiałach źródłowych 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 okienną (podziałem pola okiennego) i drzwiami, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi, wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) **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);
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 9) **powierzchnia zabudowana (powierzchnia zabudowy)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio–balkony przystawiane, werandy otwarte

i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;

przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych; do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;

- 10) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 11) **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 m<sup>2</sup>;
- 12) **studnie awaryjne** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 13) **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;
- 14) **teren pod budownictwo ochronne** – teren realizacji podziemnego budownictwa ochronnego w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;
- 15) **tradycyjny słup ogłoszeniowy** – nośnik informacji w formie walca o średnicy do 150 cm i wysokości najwyższego punktu przekrycia nieprzekraczającej 450 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 16) **wartościowy drzewostan** - drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe, a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
  - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,
  - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwia, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 17) **wystawka dachowa** – forma doświetlenia poddasza poprzez okno lub okna osadzone w pionowej ścianie wychodzącej ponad połac dachu; wysokość wystawki dachowej powinna być niższa od wysokości głównej kalenicy dachu; kalenica zadaszenia wystawki powinna być prostopadła do głównej kalenicy dachu;
- 18) **zieleń izolacyjna** - pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym 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.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§6.1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni zabudowy powyżej 250 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp., za wyjątkiem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) część obszaru w granicach planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem;
- 3) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element historycznej kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
  - a) rewaloryzacji zabudowy historycznej,
  - b) realizacji nowych dróg i ulic wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
  - c) cięć sanitarnych;
- 4) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 5) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu, łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 6) zakazuje się lokalizacji wzdłuż ul. Szerokiej w strefie A ochrony konserwatorskiej ekranów akustycznych, pasów zieleni izolacyjnej;
- 7) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach;
- 9) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV;
- 10) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 11) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanałów otwartych lub do kanalizacji deszczowej.

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

- 1) ustala się **strefę A ochrony konserwatorskiej** określoną na rysunku planu. Strefa A obejmuje obszar dawnej wsi Krzekowo wraz z kościołem oraz główną ulicę ze zlokalizowaną przy niej zabudową.

W granicach strefy A ochronie podlegają: historyczna kompozycja zespołu zabudowy z uwzględnieniem zagospodarowania terenu przynależnego zabudowie i przestrzeni dawnej wsi, z jej elementami budowlanymi, zadrzewieniem i układem ciągów komunikacyjnych (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej), przedogródków, ogrodzeń i zieleni ozdobnej w postaci drzew flankujących wejścia.

W granicach strefy A celami ochrony są: ochrona i rewaloryzacja zabytkowych elementów zagospodarowania o wartości historycznej lub lokalnej, w tym: układu i przekroju ulicy Szerokiej, linii zabudowy, form zabudowy na poszczególnych działkach, istniejącej zabudowy o zabytkowych walorach, wysokości zabudowy, form dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchni utwardzonych i trawiastych, małej architektury.

W granicach strefy obowiązuje rewaloryzacja historycznej kompozycji zespołu zabudowy, odtworzenie układu i zagospodarowania dawnej wsi, w tym:

- rewaloryzacja terenów trawiastych oraz ulicy Szerokiej z obustronnym szpalerem drzew wzdłuż ulicy,
- ograniczenie niezbędnego utwardzania terenu do ciągu jezdni i zjazdów na posesje z zastosowaniem nawierzchni kamiennych lub brukowanych,
- realizacja ogrodzeń, bram, wjazdów na posesje w nawiązaniu do tradycyjnie stosowanych,
- lokalizacja zabudowy w granicach działki na zasadzie kontynuacji historycznej kompozycji zespołu wzdłuż ul. Szerokiej,
- rewaloryzacja historycznej kompozycji obiektów przekształconych,
- stosowanie tradycyjnych/historycznych materiałów pokrycia dachów i wykończenia elewacji,
- likwidacja ukrycia OC.

W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia, mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej wraz z zielenią oraz ich odtworzenie. Nowe elementy zagospodarowania terenu w tym przekształcenia układu przestrzennego wraz z zabudową muszą być dostosowane do zachowanej historycznej kompozycji urbanistycznej.

W obrębie strefy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- a) kościół p.w. Trójcy Świętej wraz z układem dawnego cmentarza przykościelnego i murem cmentarnym, oznaczony na rysunku planu: nr rejestru 271, nr decyzji: Kl.V-0/8/58 z dn. 22.01.1958 r.,
- b) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 6, oznaczony na rysunku planu: nr rejestru 1120, nr decyzji: Kl.3-5340/16/90 z dn. 16.01.1990 r.,
- c) dom mieszkalny z przedogródkiem od strony elewacji południowej przy ul. Szerokiej 63, oznaczony na rysunku planu: nr rejestru A-494, nr decyzji: DZ-4140/25/K/2009 z dn. 16.11.2009 r.;

- 2) ustala się **strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych** określoną na rysunku planu, polegającą na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. W obrębie strefy dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach szczegółowych dotyczących ochrony zabytków;

Obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym - powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;

- 3) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych:

- a) w strefie A ochrony konserwatorskiej,
  - b) w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe,
  - c) w terenach Z.K.2045.E i Z.K.2046.KPS,
  - d) na tle i wśród zieleni określonej symbolem ZP, ZN, ZD;
- Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.

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

- 5) ustala się ochronę zabytków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które wskazano na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych. Ochrona, w tym także remonty obiektów realizowane są zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi zabytków.

Obowiązuje:

- a) utrzymanie historycznej kompozycji obiektu,

- b) nakaz, w przypadku konieczności rozbiórki obiektu, odtworzenia go w pierwotnej lokalizacji, w oparciu o inwentaryzację,
  - c) nakaz, w przypadku konieczności rozbiórki obiektu, wykonania inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu,
  - d) nakaz opiniowania przez organ ds. ochrony zabytków wszelkich zmian wpływających na wygląd zabytku;
- 6) w obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych lub adaptację lokali mieszkalnych oraz gospodarczych na cele usługowe i mieszkaniowe, pod warunkiem zachowania kształtu bryły budynku (wysokości, formy dachu), według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych oraz uwzględnienia:
- a) kontynuacji w kompozycji elewacji rozwiązań właściwych dla specyfiki kompozycji całego budynku w jej pierwotnej formule tzn. nawiązania do: osi symetrii, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtu stolarki, usytuowania i profili gzymsów, formy ryzalitów, pilastrów, blend, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
  - b) przy usługowym użytkowaniu całego parteru kompozycję elewacji tworzy się w sposób jednorodny na całej jej szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego stosuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne. Jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny,
  - c) obowiązuje zachowanie istniejących poziomów nadproży;
- 7) obowiązuje zakaz krycia dachów blachodachówką i innymi elementami z blachy;
- 8) na terenach MN, MN,U w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych i szeregowych dopuszcza się nie więcej niż jeden lokal mieszkalny w każdym segmencie;
- 9) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) na terenach MN zakazuje się przekształcania wolno stojących garaży w obiekty mieszkalne;
- 11) na terenach MN,U zakazuje się przekształcania wolno stojących garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 12) na terenach MN, MN,U w budynkach gospodarczych także w granicach strefy A dopuszcza się przekształcanie na funkcję usługową lub mieszkaniową całości budynku, z zastrzeżeniem pkt 6, 10 i 11;
- 13) dopuszcza się zachowanie zainwestowania i użytkowanie niespełniające ustaleń planu. Budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 14) na działkach budowlanych, na których w dniu wejścia w życie niniejszego planu istniejąca zabudowa przekracza wskaźnik powierzchni zabudowy dopuszczony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się jednorazowo powiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy w zakresie niezbędnym do poprawy stanu funkcjonowania zabudowy lub standardu wyposażenia terenu (np. garaż), lecz nie więcej niż o 10% powierzchni działki budowlanej;
- 15) na całym obszarze, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu określonych jako: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, wszelkie pojazdy, przyczepy, barakowozy itp. na kołach lub innych podporach, a także obiekty przypominające kształtem towary, z których odbywa się handel lub świadczone są usługi, z wyłączeniem:
- a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
  - b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych;
- 16) do tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu nie zalicza się kioskowiat związanych z obsługą ruchu komunikacyjnego;
- 17) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki

telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

- 18) wysokość zabudowy mierzy się od poziomego terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 19) w nowej zabudowie dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących i balkonów - do 1,0 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, elementów wspartych na słupach, z zastrzeżeniem pkt 20;
- 20) w strefie A ochrony konserwatorskiej linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów trwale związanych z budynkiem, z wyłączeniem schodów zewnętrznych, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb istniejącego zagospodarowania tymczasowego;
- 2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dla stacji transformatorowych działek budowlanych o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, z zastrzeżeniem pkt 4; ustalenie nie dotyczy zabytkowej stacji transformatorowej na terenie dawnej wsi;
- 4) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się podział terenu w celu wydzielania działki o powierzchni maksymalnej 120 m<sup>2</sup> dla stacji transformatorowej; ustalenie nie dotyczy terenów stacji transformatorowych oznaczonych w planie symbolem „E”;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych;
- 6) dopuszcza się korektę granic działek w celu poprawy warunków zagospodarowania; ustalenie obowiązuje również w terenach elementarnych, na których ustalono zakaz podziału terenu;
- 6) tereny ciągów pieszych ustala się jako ogólnodostępne.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 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 ulice:
  - a) Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra) - połączenie z osiedlem Bezrzecze i gminą Dobra,
  - b) Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka) - do czasu budowy ulicy Gen. Sosabowskiego połączenie z osiedlami: Zawadzkiego - Klonowica, Pogodno oraz poprzez ulice: Taczaka, 26 - Kwietnia z centrum miasta Szczecin,
  - c) Z.K.2028.KD.L (ul. Łukasińskiego) - połączenie z gminą Dobra oraz z osiedlem Pogodno i poprzez ul. A.Mickiewicza z centrum miasta Szczecin;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 5 - 7;
- 4) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych



wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 5 – 7;

- 5) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200 m <sup>2</sup>	1 mieszkanie	2
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 250 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	0,3
4.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych	1
5.	Biura, urzędy, banki	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	3
6.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	2
7.	Kościół katolickie	10 miejsc siedzących	1
8.	Domy parafialne, domy kultury, galerie, biblioteki, kluby	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1
9.	Obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
10.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
11.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych	2
12.	Usługi rzemieślnicze	50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	2
13.	Usługi różne	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	2
14.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 korzystających	2
15.	Ogrody działkowe	5 ogrodów	1

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

- 6) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie części ułamkowej tej liczby do zera, gdy jest ona mniejsza od 0,5, w przeciwnym przypadku stosuje się zaokrąglenie części ułamkowej liczby miejsc postojowych w górę do najbliższej liczby całkowitej;
- 7) wymogi w zakresie potrzeb miejsc postojowych określone w ust. 5 pkt 4 nie obowiązują w przypadku:
- zmiany sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne,
  - budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe mniejsze niż 2 miejsca postojowe,
  - zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, pokazane na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi. Ustalenie lokalizacji ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;

- 9) oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu dopuszcza się również prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych;
- 10) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie określa się	
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200 m <sup>2</sup>	nie określa się	
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 250 m <sup>2</sup>	nie określa się	
4.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie określa się	
5.	Biura, urzędy, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	nie mniej niż 1
6.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	nie określa się	
7.	Kościół katolickie	nie określa się	
8.	Domy parafialne, domy kultury, galerie, biblioteki, kluby	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	nie mniej niż 1
9.	Obiekty dydaktyczne	10 korzystających	nie mniej niż 2
10.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie określa się	
11.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych**	nie mniej niż 1
12.	Usługi rzemieślnicze	10 zatrudnionych**	nie mniej niż 0,5
13.	Usługi różne	nie określa się	
14.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe Obiekty sportu i rekreacji	10 korzystających	nie mniej niż 1
15.	Ogrody działkowe	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

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem pkt 18;
- 2) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w pkt 1 – wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego z zastrzeżeniem pkt 18;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;

- 5) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych w ulicach: Modrej, Szerokiej, Łukasińskiego, Gen. Sosabowskiego (poza granicami planu);
- 6) 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;
- 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i nową kanalizacją sanitarną do istniejących kolektorów w ulicach: Modrej, Szerokiej, Żyznej, Żniwnej, Łukasińskiego i Gen. Sosabowskiego;
- 8) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejących i nowych kolektorów deszczowych w ulicach: Modrej, Szerokiej, Żyznej, Żniwnej, Łukasińskiego i Żołnierskiej oraz poprzez istniejący układ rowów melioracyjnych do rzeki Bukowej (poza granicami planu);
- 9) zaopatrzenie w gaz z istniejących i nowych sieci gazowych w ulicach: Modrej, Szerokiej, Gen. Sosabowskiego, Żyznej, Żniwnej, Jankiela, Łukasińskiego i Żołnierskiej;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł energii wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 11) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 12) dopuszcza się możliwość zasilania projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nowej i istniejącej sieci ciepłej poza granicami planu, z rejonu ulic: Łukasińskiego i Gen. Sosabowskiego;
- 13) 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;
- 14) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 15) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii kablowych i napowietrznych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 16) w obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 17) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy wymienionej w ustaleniach szczegółowych linii 110kV;
- 18) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 19) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 20) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach;
- 21) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 22) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu i selektywnej zbiórce odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 23) część terenu w granicach planu objęta strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”. Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 4/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej

w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1434 z późniejszymi zmianami).

Na terenie strefy ochrony pośredniej zakazuje się:

- a) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem oczyszczonych wód opadowych i roztopowych oraz oczyszczonych ścieków pochodzących ze stacji uzdatniania wody,
  - b) rolniczego wykorzystania ścieków,
  - c) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
  - d) lokalizowania baz i zbiorników do magazynowania produktów naftowych, a także rurociągów do ich transportu, z wyłączeniem zbiorników naziemnych gazu płynnego oraz kontenerowych stacji paliw,
  - e) wykonywania nowych ujęć wód podziemnych o przewidywanym maksymalnym poborze wody przekraczającym 10 m<sup>3</sup>/d,
  - f) lokalizowania ferm chowu lub hodowli zwierząt,
  - g) lokalizowania cmentarzy,
  - h) grzebania zwłok zwierzęcych,
  - i) naprawiania i obsługi pojazdów mechanicznych poza terenem zakładów usługowych prowadzących taką działalność na podstawie odrębnych przepisów;
- 24) teren objęty planem znajduje się w strefie zwykłej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 - Dolina kopalna Szczecin, podlegającego ochronie w zakresie ustalonym w dokumentacji geologicznej zbiornika zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 r., nr DG kdh/BJ/489-6153/98.

### **Rozdział 3**

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