

UCHWAŁA NR LII/1375/10
Rady Miasta Szczecin
z dnia 25 października 2010 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Świętochowskiego” 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; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 123 poz. 803, 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 XXV/672/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 08 września 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Świętochowskiego” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin Uchwałą Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 2008 r. uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kijewko - Świętochowskiego” w Szczecinie na obszarze Osiedla Bukowe-Kłęskowo, w dzielnicy Prawobrzeże.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 86,2 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – tereny mieszkaniowe: w osiedlu Bukowe i Nad Rudzianką, położone na północ od wiaduktu autostrady nad ul. Chłopską i odcinka pomiędzy wiaduktem a terenem projektowanej zajezdni Szybkiego Tramwaju, teren projektowanej zajezdni Szybkiego Tramwaju,
- 2) od północnego wschodu – kompleks leśny w rejonie Kiełpińskiego Stawu (w granicach administracyjnych Osiedla Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce),
- 3) od południa i wschodu – tereny projektowanego cmentarza komunalnego przy ul. Świętochowskiego i tereny Państwowych Ogrodów Rodzinnych „Puszcza”,
- 4) od południa i zachodu – tereny Państwowych Ogrodów Rodzinnych „Puszcza” oraz tereny rekreacyjne i zabudowy mieszkaniowej przy ul. Chłopskiej na południe od autostrady.

3. Granice obszaru objętego planem określa Załącznik nr 1 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kijewko-Świętochowskiego" w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2 zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) D.B.5001.U.MN,ZI -pow. 1,303 ha;
- 2) D.B.5002.U,MN,ZI -pow. 3,191 ha;
- 3) D.B.5003.E -pow. 0,012 ha;
- 4) D.B.5004.U,MN -pow. 2,119 ha;
- 5) D.B.5005.MN,U -pow. 2,139 ha;
- 6) D.B.5006.MN,U -pow. 2,719 ha;
- 7) D.B.5007.P,U -pow. 5,045 ha;
- 8) D.B.5008.MN,U -pow. 3,967 ha;
- 9) D.B.5009.MN,U -pow. 0,229 ha;
- 10) D.B.5010.U -pow. 0,909 ha;
- 11) D.B.5011.U.MN,E -pow. 1,976 ha;

12)	D.B.5012.MN,U	-pow.	5,352	ha;
13)	D.B.5013.U,MN	-pow.	1,057	ha;
14)	D.B.5014.U,MN	-pow.	0,821	ha;
15)	D.B.5015.MN,U	-pow.	1,925	ha;
16)	D.B.5016.U,MN	-pow.	0,438	ha;
17)	D.B.5017.MN,U	-pow.	2,642	ha;
18)	D.B.5018.MN,U	-pow.	4,607	ha;
19)	D.B.5019.U,P	-pow.	0,432	ha;
20)	D.B.5020.U,P	-pow.	1,263	ha;
21)	D.B.5021.U,MN	-pow.	4,015	ha;
22)	D.B.5022.MN,U	-pow.	1,830	ha;
23)	D.B.5023.MN,U	-pow.	3,994	ha;
24)	D.B.5024.U	-pow.	0,542	ha;
25)	D.B.5025.U	-pow.	0,478	ha;
26)	D.B.5026.MN,U	-pow.	5,184	ha;
27)	D.B.5027.MN,U	-pow.	2,395	ha;
28)	D.B.5028.MN,U	-pow.	0,390	ha;
29)	D.B.5029.ZI	-pow.	0,705	ha;
30)	D.B.5030.ZI	-pow.	1,050	ha;
31)	D.B.5031.E	-pow.	0,020	ha;
32)	D.B.5032.E	-pow.	0,019	ha;
33)	D.B.5033.E	-pow.	0,033	ha;
34)	D.B.5034.KDW	-pow.	0,302	ha;
35)	D.B.5035.KD.A	-pow.	8,077	ha;
36)	D.B.5036.KD.Z	-pow.	2,558	ha;
37)	D.B.5037.KD.L	-pow.	1,043	ha;
38)	D.B.5038.KD.L	-pow.	0,966	ha;
39)	D.B.5039.KD.D	-pow.	2,160	ha;
40)	D.B.5040.KD.D	-pow.	0,416	ha;
41)	D.B.5041.KD.D	-pow.	0,272	ha;
42)	D.B.5042.KD.D	-pow.	0,136	ha;
43)	D.B.5043.KDW	-pow.	0,271	ha;
44)	D.B.5044.KDW	-pow.	0,329	ha;
45)	D.B.5045.KDW	-pow.	0,324	ha;
46)	D.B.5046.KDW	-pow.	0,243	ha;
47)	D.B.5047.KD.D	-pow.	0,409	ha;
48)	D.B.5048.KDW	-pow.	0,334	ha;
49)	D.B.5049.KD.D	-pow.	0,897	ha;
50)	D.B.5050.KPS	-pow.	0,007	ha;
51)	D.B.5051.KDW	-pow.	0,228	ha;
52)	D.B.5052.E	-pow.	0,012	ha;
53)	D.B.5053.U,MN	-pow.	0,562	ha;
54)	D.B.3054.E	-pow.	0,015	ha;
55)	D.B.5055.E	-pow.	0,013	ha.
56)	D.B.5056.U,P	-pow.	0,526	ha;
57)	D.B.5057.MN,U	-pow.	3,283	ha;

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich osiedlowych, takich jak m.in.: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, działalność produkcyjna i magazynowo-

składowa z wyłączeniem funkcji uciążliwych, zielen izolacyjna, komunikacja drogowa (w tym teren Autostrady A6) i infrastruktura techniczna. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 listopada 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 miasta oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

§ 4.1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D.
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym Bukowe-Klęskowo – B.
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu – 5
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie – 001, 002....
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) U,MN - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań,
 - c) U,MN, ZI - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań, zielen izolacyjna,
 - d) U,MN,E - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkań, stacja transformatorowa,
 - e) U, - teren zabudowy usługowej,
 - f) U,P - teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - g) P,U - teren zabudowy produkcyjnej i usługowej,
 - h) ZI - teren zieleni izolacyjnej,
 - i) E - teren stacji transformatorowych,
 - j) KPS - teren przepompowni,
 - k) KD.A - teren drogi publicznej - autostrada,
 - l) KD.Z - teren drogi publicznej - ulica zbiorcza,
 - m) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
 - n) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - o) KDW - teren drogi wewnętrznej.

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 inżynierskiej,

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 30°; za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy;
- 2) **gatunki niepożądane roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej, w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami, stanowiska tych roślin powinny być zwalczane i eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów hodowlanych w drzewostanach (zawarte w lasach drzewostany tych gatunków należy przebudowywać); do niepożądanych gatunków roślin w granicach niniejszego planu zalicza się inwazyjne gatunki drzew, krzewów i bylin, w szczególności: klon jesionolistny, rdestowiec sachaliński i japoński oraz niecierpek gruczołowaty i przyłaskowy;
- 3) **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 i inne urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) **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, urządzenie zieleni, pakowanie itp., usług pogrzebowych, usług w zakresie kultury i rozrywki, usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, a także innych drobnych usług np.: salony fryzjerskie, kosmetyczne, pralnia, szewc, fotografowanie, poligrafia, wypożyczanie i naprawa sprzętu biurowego, domowego itp., oraz związane z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
- 6) **obszar pod budownictwo ochronne** - rezerwowany obszar pod budowle ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa; na obszarach rezerwowanych 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;

- 7) **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; 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.;
- 8) **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;
- 9) **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 w rozumieniu planu;
- 10) **strefa W III** ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegających na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa W III obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej;
- 11) **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 oznaczone w ustaleniach;
- 12) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni minimum 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (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 i krzewy gatunków rodzimych i obcych, o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, 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 inwazyjnych,
 - gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych” Instytutu Ochrony Środowiska PAN,

- pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezi, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawułów i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników,
 - e) drzewa dziuplaste nie stanowiące zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 13) **wysokość obiektów technicznych** – poziom określany w metrach n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U) dopuszcza się usługi w zakresie:
 - a) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechanicznej pojazdowej;
 - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², stacji paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych i celów grzewczych;
- 3) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 4) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgach oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, lokali mieszkalnych w budynkach usługowych oraz innych 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.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały obszar planu objęty jest granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych, zgodnie z rozporządzeniami Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Parku i jego planu ochrony m.in. poprzez:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) wprowadzając nowe nasadzenia drzew i krzewów oraz kształtując teren zieleni publicznej, zachowując ciągłość przestrzenną z lasami, należy dążyć do uzyskania zadrzewień o możliwie wielu cechach naturalnych (składem i rozmieszczeniem drzew i roślin runa nawiązuje 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) 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; ubytek zieleni spowodowany realizacją i przebudową ulic oraz realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich wymaga ekwiwalentnej

- rekompensaty w postaci wprowadzenia nowych nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazuje się form użytkowania terenu powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem działki budowlanej;
 - 4) w odległości do 100,0 m od zewnętrznej skrajnej jezdni autostrady zakazuje się lokalizacji lokali mieszkalnych,
 - 5) w odległości do 100,0 m od zewnętrznej skrajnej jezdni autostrady zakazuje się powiększania ilości mieszkań w istniejących budynkach mieszkalnych;
 - 6) w nasadzeniach zieleni stosuje się rodzime gatunki drzew i krzewów, charakterystyczne dla terenu, na którym występują (głównie buk pospolity, grab pospolity, jesion wyniosły, sosna pospolita, dąb szypułkowy i bezszypułkowy, brzoza brodawkowata, głóg jednoszyjkowy, leszczyna pospolita);
 - 7) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, objętych ochroną gatunkową, na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
 - 8) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 9) 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;
 - 10) na obszarze planu objętym Systemem Zieleni Miejskiej, poza terenami ulic, dróg wewnętrznych i wydzielonych parkingów, zakazuje się:
 - a) zmniejszania udziału terenu biologicznie czynnego poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego lub pojedynczej działki budowlanej, określonej w ustaleniach szczegółowych planu,
 - b) kształtowania zabudowy w sposób istotnie zaburzający ciągłość korytarzy ekologicznych (np. poprzez sytuowanie budynków poprzecznie względem kierunku połączeń ekologicznych),
 - c) likwidacji ogólnodostępnych terenów zielonych, z dopuszczeniem przekształceń ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi, gospodarczymi i rekreacyjnymi;
- 2) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym lub bliźniaczym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego, o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, z wyjątkiem terenu D.B.5028.MN,U, w którym dopuszcza się także lokalizację usług wolno stojących;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących lub wbudowanych:
 - a) w odległości mniejszej niż 50,0 m od zewnętrznej południowej krawędzi jezdni Autostrady A 6,
 - b) w terenach mieszkaniowych MN,U,
 - c) w terenach infrastruktury: E, KPS i KDW,

- d) w pozostałych terenach na tle zieleni leśnej i zielni cmentarza lokalizowanego przy ul. Świętochowskiego, poza granicami planu;
zakaz nie dotyczy reklam o powierzchni do 1 m², zawierających grafikę informacyjno-reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce, na której reklama jest umieszczona;
- 5) lokalizację reklam wolno stojących w pasie drogowym warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w prowadzeniu sieci inżynierskich ani utrudnień w ruchu drogowym;
 - 6) na terenach mieszkaniowych lub usługowych konstrukcja ogrodzeń stałych od strony dróg publicznych - ażurowa lub z elementami murowanymi;
 - 7) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych o wysokości powyżej 1,7 m, za wyjątkiem pełniących rolę barier akustycznych od autostrady A6;
 - 8) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania (w tym zabudowy) i użytkowania terenu niezgodnego z planem lecz istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu - do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem;
 - 9) istniejące legalnie budynki wymienione w pkt 8 mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu);
 - 10) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach dotyczących ochrony zabytków;
 - 11) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania niekubaturowych inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
 - 12) 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 itp. 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;
 - 13) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne wbudowuje się w budynki lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
 - 14) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego i użytkowania terenu z wyjątkiem:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do kontynuacji dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
 - b) tymczasowego użytkowania terenu stanowiącego kontynuację dotychczasowego użytkowania, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
 - d) zgodnych z przeznaczeniem terenu tymczasowych obiektów usługowych, gospodarczych i magazynowych,
 - e) zapleczy budowy inwestycji, realizowanych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
 - f) zagospodarowania tymczasowego dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych, wynikającego z konieczności zastosowania rozwiązań przejściowych przy realizacji planu;
 - 15) zgodnie z przepisami odrębnymi na obszarze całego planu ustala się bezwzględne ograniczenia dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Szczecin-Dąbie, powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia i obiekty lokalizowane na dachach budynków;

- 16) na obszarze całego planu zakazuje się lokalizacji nowych obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze oraz nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego, m.in. do ograniczeń całkowitej wysokości obiektów budowlanych (w tym obiektów technicznych i kubaturowych wraz z urządzeniami na dachu) przy czym maksymalną wysokość zabudowy określa się w ustaleniach szczegółowych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) placów i dojazdów urządzonych jako zagospodarowanie tymczasowe nie uznaje się za dostęp do drogi publicznej dla terenów przyległych;
- 3) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 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) dopuszcza się podział działek po granicach terenów elementarnych;
- 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, w przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych ustalenie dotyczy – co najmniej jednego frontu;
- 7) dla istniejących przed dniem wejścia w życie planu działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2500 m², w przypadku ich wtórnego podziału, dla działki budowlanej z możliwością usytuowania budynku w drugiej linii zabudowy, ustala się front działki budowlanej na minimum 5,0 m;
- 8) przy wydzielaniu działek budowlanych przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt nachylenia nowych granic działek budowlanych dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 9) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy lub drogi wewnętrznej pod warunkiem zapewnienia jej pośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 10) dopuszcza się wydzielenie działki gruntu o szerokości minimum 5 m (której nie uznaje się za działkę budowlaną) stanowiącej wyłącznie dojazd do działek budowlanych nie przylegających frontem do ulic i dróg wewnętrznych;
- 11) oznaczone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych i obiektów inżynierskich;

5. Ustalenia komunikacyjne

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta poprzez:
 - a) D.B.5038 KD.L (ul.Świętochowskiego) – połączenie z ul. Nad Rudzianką,
 - b) D.B.5036 KD.Z (projektowana ulica zbiorcza) – połączenie z ul. Dąbską;
- 2) zakazuje się bezpośredniej obsługi terenów z autostrady A6;
- 3) 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 :

LP.	OBIEKT LUB TEREN	JEDNOSTKA OBLICZENIOWA	WSKAŹNIK LICZBY MIEJSC POSTOJOWYCH DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200m ²	1 mieszkanie	2
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łózek	2
3.	Hotele, pensjonaty	10 łózek	5
4.	Sklepy o powierzchni sprzedażowej do 400 m ²	10 m ² pow. sprzedaż.	0,3
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	1
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytk.*	3
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	2
8.	Obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
9.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
10.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych**	2
11.	Usługi rzemieślnicze	50 m ² pow. użytk.*	2
12.	Usługi różne	100 m ² pow. użytk.*	2
13.	sale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	100 m ² pow. sali/terenu	0,5
14.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji, polana biwakowa, wybieg dla psów	10 korzystających	2
15.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2

b) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów:

LP.	OBIEKT LUB TEREN	JEDNOSTKA OBLICZENIOWA	WSKAŹNIK LICZBY MIEJSC POSTOJOWYCH
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200 m ²	2	nie określa się
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	100 łózek	2
3.	Hotele, pensjonaty	100 łózek	2
4.	Sklepy o powierzchni sprzedażowej do 400 m ²		nie określa się
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z		nie określa się

	wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)		
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m2 pow. użytk.*	1
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	nie określa się	
8.	Obiekty dydaktyczne	10 użytkowników jednocześnie	2
9.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie określa się	
10.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych**	0,5
11.	Usługi rzemieślnicze	10 zatrudnionych**	0,5
12.	Usługi różne	10 zatrudnionych**	0,5
13.	Sale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)	10 użytkowników jednocześnie	1
14.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji, polana biwakowa wybieg dla psów	10 użytkowników jednocześnie	1
15.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2

* 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

- 4) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie części ułamkowej: 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 3;
- 6) 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;
- 7) wymogi w zakresie potrzeb miejsc postojowych określone w ust. 5 pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) adaptacji poddasza na cele mieszkalne,
 - b) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe mniejsze niż 1 miejsca postojowe,
 - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 8) dopuszcza się uściślenie przebiegu ścieżek rowerowych na podstawie projektów budowlanych;
- 9) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych niż wskazane na rysunku planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których prowadzone są sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 18 i 19;
- 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 i 19;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic o ile ustalenia szczegółowe na to pozwalają, z zastrzeżeniem pkt 4,18 i 19;
 - 4) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 18 i 19, lokalizacji nowych inżynierskich obiektów budowlanych nie związanych z funkcją autostrady w odległości do 50,0 m od skrajnej zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady, przy czym zakaz nie dotyczy:
 - a) przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji istniejących,
 - b) realizacji uzbrojenia związanego z funkcją dróg w terenach: D.B.5039.KD.D, D.B.5036.KD.Z, D.B.5038.KD.L,
 - c) realizacji nowych w korytarzach infrastruktury technicznej w terenie D.B.5035.KD.A,
 - d) realizacji nowych sieci inżynierskich, oznaczonych na rysunku planu, w terenach D.B.5001.U,MN,ZI, D.B.5038.KD.L, D.B.5036.KD.Z.
 - 5) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
 - 6) zaopatrzenie w wodę ustala się z nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ul. Chłopskiej oraz istniejących i nowych sieci na terenie osiedla „Nad Rudzianką” i spoza obszaru planu; do czasu realizacji sieci wodociągowej zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy dopuszcza się ze studni istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, przy czym dopuszczenie dotyczy wyłącznie zabudowy istniejącej lub projektowanej na działce, na której znajduje się studnia - bez możliwości podłączenia nowej zabudowy lokalizowanej na działkach sąsiednich;
 - 7) 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;
 - 8) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno – tłoczną do istniejącej i nowej kanalizacji sanitarnej na terenie osiedla „Nad Rudzianką”;
 - 9) odprowadzanie wód opadowych ustala się nową kanalizacją deszczową do istniejącej i nowej kanalizacji deszczowej na terenie osiedla „Nad Rudzianką” oraz do cieku Niedźwiedzianka (położonego poza planem), po podczyszczeniu w piaskowniku i separatorze substancji ropopochodnych;
 - 10) dla nowo realizowanej zabudowy dopuszcza się:
 - a) do czasu realizacji sieci gazowej w ulicach, zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu zlokalizowanych na działce,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej w ulicach, odprowadzanie ścieków sanitarnych do indywidualnych i lokalnych zbiorników bezodpływowych,
 - c) odprowadzenie wód deszczowych do indywidualnych zbiorników umożliwiających gromadzenie wód opadowych;
 - 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z nowych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zasilanych z istniejących sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w obszarze osiedla „Nad Rudzianką”. Gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 250 mm wraz ze strefą odległości podstawowej do zachowania;
 - 12) zaopatrzenie w ciepło ustala się 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;
- 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 ustala się 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 przebiegają dwie napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczone na rysunku planu;
 - 17) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy wymienionych 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 zbiórki odpadów przeznaczonych do odzysku;
 - 23) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych