

**UCHWAŁA NR XLIII/543/98  
RADY MIASTA SZCZECINA  
Z DNIA 23 LUTEGO 1998 R.**

**w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Prawobrzeże**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415, z 1996r. Nr 106 poz. 496, z 1997r. Nr 111 poz. 726 i Nr 133 poz. 885).

W celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniającej ekorozwój jako podstawę działań w przestrzeni, politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu Uchwały nr XIV/150/95 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 31 lipca 1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina

**Rada Miasta Szczecina uchwala  
21 zmian planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego  
na obszarze miasta Szczecina,  
dzielnicy Prawobrzeże**

- D.01 - osiedle Bukowe.
- D.12 - Kijewko w rejonie ul. Chłopskiej i ul. Świętochowskiego, z wyłączeniem ogrodów działkowych „Puszcza”.
- D.17 - obszar pomiędzy ul. Goleniowską i linią kolejową w rejonie ciek Chęlszcząca.
- D.20 - obszar na zachód od ciepłowni „Dąbska” i na wschód od os. Majowego.
- D.21 - las pomiędzy ul. Struga-Zwierzyniecką a ul. Dąbską-Zoologiczną.
- D.22 - obszar w rejonie ul. Dąbskiej, ul. Olszynki Grochowskiej, ul. Kalenickiej i bocznicy kolejowej do Płoni.
- D.24 - obszar na wschód od ul. Pomorskiej i na południe od przejazdu kolejowego.
- D.25 - obszar pomiędzy ul. Struga, ul. Pomorską i terenami PKP oraz ul. Struga, ul. Wiosenna i odcinek ul. Pomorskiej na południe od stacji kolejowej Szczecin-Dąbie.
- D.27 - obszar historycznej osady Płonia w rejonie ul. Klonowej i ul. Uczniowskiej.
- D.28 - skrajny obszar zachodniej części os. Płonia, w sąsiedztwie Puszczy Bukowej przy ul. Sennej.
- D.33 - rejon ul. Tczewskiej na północ od linii kolejowej do Stargardu Szczecińskiego.
- D.34 - fragment os. Kasztanowego w Załomiu.
- D.38 - obszar na południe od Parku Leśnego Zdroje w rejonie ul. Radosnej i ul. Morwowej.
- D.39 - wschodnia część os. Wielgowo w sąsiedztwie Puszczy Goleniowskiej, w rejonie ulic: Borsuczej, Borowej i Wiślanej.
- D.40 - obszar o szerokości 50 m wzdłuż granicy Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” w rejonie ulic: Hubalczyków, Na Wzgórzu i Cedrowej.
- D.41 - obszar o szerokości 50 m wzdłuż granicy Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” przy ul. Smoczej.
- D.44 - zespół zabudowy jednorodzinnej w rejonie ulic: Mącznej, Wiatracznej, Trygława, Walecznych i Jęczmiennej.
- D.46 - fragment Parku Leśnego Zdroje w rejonie ul. Poległych.
- D.47 - kościół z zespołem zieleni wysokiej przy ul. Chocimskiej. Osiedle Klucz.
- D.48 - obszar na wschód od ul. Rymarskiej w rejonie ul. Komety i ul. Kluczborskiej.

D.55 - obszar na wschód od os. Majowego - na zapleczu ulic: Struga i Botanicznej.

## Rozdział 1. Przepisy ogólne

### § 1.

1. Ustalenia tekstowe wszystkich zmian planu: ogólne, morfoplanistyczne i szczegółowe mają jednolity układ formalny. Ustalenia prawne przepisu gminnego, jakim jest plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, są zawarte w jedenastu grupach ustaleń, oznaczonych numerami od 5 do 15. Są to:

ustalenia funkcjonalne – 5.

ustalenia ekologiczne – 6.

ustalenia kompozycji urbanistycznej – 7.

ustalenia form zabudowy – 8.

inne ustalenia ochrony dóbr kultury – 9.

ustalenia zasad parcelacji – 10.

ustalenia planistyczne i proceduralne – 11.

ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej – 12.

ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej – 13.

zobowiązania publicznoprawne miasta: zobowiązania inwestycyjne i eksploatacyjne miasta – 14.

inne ustalenia stanowiące - 15.

2. Grupa ustaleń oznaczona numerem 16. - promocja, zawiera zalecenia i postulaty planu, które są wykładnią polityki władz miasta lecz nie są przepisem gminnym i nie są podstawą wydawania decyzji administracyjnych.

3. Grupa ustaleń oznaczona numerem 17. zawiera informację o obiektach i terenach chronionych mocą innych aktów prawnych, niż plan zagospodarowania przestrzennego.

4. Układ ustaleń szczegółowych obejmuje dodatkowo cztery ustalenia oznaczone od 1. do 4., które zawierają informacje o terenie będącym przedmiotem ustaleń.

5. Brak ustaleń prawnych, promocji czy informacji – na poziomie ustaleń ogólnych, morfoplanistycznych lub szczegółowych – należących do którejś z grup, o których mowa w ust. 1., 2. lub 3. oznacza, że nie wprowadza się żadnych regulacji na tym poziomie. Obowiązują ustalenia pozostałych poziomów. W takim przypadku pomija się w ogóle tę grupę, a ich numeracja staje się nieciągła.

### § 2.

Uchwala się definicje terminów używanych we wszystkich zmianach planu uchwalonych niniejszą uchwałą, zawarte w „Słowniku terminów użytych w tekście planu”:

1) **bogaty program zieleni** - Nie dotyczy obszarów zmian planu.

2) **dach stromy** - forma dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są pod kątem co najmniej 35 stopni.

3) **dominanta przestrzenna** - obiekt (grupa obiektów) o szczególnych wymaganiach budowlanych (w rozumieniu planu) wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy formą całego obiektu lub gabarytami (np. wysokością). Także obiekt pojedynczy (grupa obiektów) o szczególnych wymaganiach budowlanych w obszarze nie zabudowanym i nie zasłonięty drzewami.

- 4) **dostęp ogólny** (teren, obiekt ogólnodostępny) - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby.
- 5) **dostęp publiczny** - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi. Wstęp na teren (do obiektu) o dostępie publicznym zapewniony jest każdej osobie; mogą być jednak postawione pewne warunki o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu.
- 6) **Ekologiczny System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne elementy terenów zielonych w mieście, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, a zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. ESZM nie jest obszarem chronionym w rozumieniu ustaw, jednakże ze względu na konieczność zachowania w jego obrębie ekologicznych zasad ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, tereny nim objęte podlegają specjalnym rygorom, określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. Szczecina.
- 7) **ekwiwalentna rekompensata zasobu zieleni** - zastąpienie zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni, w rozumieniu planu, innym zasobem, (niekoniecznie zawierającym te same elementy i zajmującym tę samą powierzchnię), którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny. Przy wartościowaniu zasobów zieleni pomocne mogą być tabele opłat za usuwanie drzew i krzewów.
- 8) **funkcja dominująca** - funkcja główna (najważniejsza) terenu, określona w planie pośrednio, ustaleniami jakościowymi (np. zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych, zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych, zakaz lokalizacji funkcji chronionych). Ustalenie funkcji dominującej na danym terenie nie wyłącza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji.
- 9) **funkcje chronione** - mieszkalnictwo, usługi oświaty, usługi służby zdrowia i opieki społecznej.
- 10) **funkcje komercyjne** (o charakterze komercyjnym) - funkcje terenów, na których prowadzona jest (będzie) działalność nastawiona na zysk, np.: produkcyjna, przemysłowa, składowa, usługowa, a także przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej. Funkcja mieszkaniowa również może być funkcją komercyjną i może być lokalizowana na terenach przeznaczonych dla funkcji komercyjnych jeżeli inne ustalenia (np. ekologiczne) tego nie zabraniają.
- 11) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym.
- 12) **kompozycja obiektu** - Nie dotyczy obszarów zmian planu.
- 13) **kompozycja zespołu zabudowy** - Nie dotyczy obszarów zmian planu.
- 14) **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).
- 15) **niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej** - widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonywane pod warunkiem dostosowania do istniejących walorów estetycznych. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi.
- 16) **obiekt obniżający standard warunków mieszkaniowych** -

a) powodujący w trakcie normalnej działalności osiągnięcie 80% dopuszczalnej normy zanieczyszczenia środowiska na granicy przynależnej mu działki lub obiektu w sytuacji współużytkowania działki (dla bezpośrednich sąsiadów), lub

b) każdy obiekt emitujący nieprzyjemny zapach, lub

c) w sposób oczywisty pogarszający warunki życia sąsiadów (np. obiekt emitujący widoczny dym, opary itp., wymagający składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujący ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej).

W szczególności obiektem obniżającym standard warunków mieszkaniowych jest: lokal gastronomiczny z działalnością nocną.

W szczególności obiektem obniżającym standard warunków mieszkaniowych nie jest: parking dla samochodów osobowych, garaż dla samochodów osobowych.

**17) obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - Nie dotyczy obszarów zmian planu.

**18) obiekt o dużym zatrudnieniu** - obiekt o zatrudnieniu powyżej 50 osób

**19) obiekt szkodliwy** - obiekt powodujący przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnej mu działki (np. wymagający strefy ochronnej) lub wywołujący w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska.

**20) obiekt usług publicznych o charakterze niekomercyjnym** - administracja publiczna, parki i skwery ogólnodostępne, cmentarze, obiekty sakralne, obiekty służące porządkowi publicznemu, obiekty ochrony przeciwpożarowej, usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego) i obiekty kultury - nie nastawione na przynoszenie zysku.

**21) powierzchnia ekopozytywna** - niezabudowana i nieutwardzona powierzchnia terenu (działki), pokryta roślinnością (naturalną lub urządzoną), stanowiąca powierzchnię ekologicznie czynną. Do powierzchni tej zalicza się powierzchnie cieków i zbiorników wodnych naturalnych i sztucznych.

**22) preferowany obiekt kultury** - galeria, muzeum, teatr (wszystkie formy), sala koncertowa, ośrodek kultury, dom kultury, pracownia artysty o charakterze ogólnodostępnym.

**23) reklama wolno stojąca** - obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą.

**24) reklama wbudowana** - miejsce lub element, nie przewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> nie jest reklamą wbudowaną.

**25) restrukturyzacja zainwestowania** - Nie dotyczy obszarów zmian planu.

**26) rewaloryzacja zainwestowania** - Nie dotyczy obszarów zmian planu.

**27) strefy** - tereny pokazane na rysunku planu, których granice nie pokrywają się zwykle z liniami rozgraniczającymi terenów elementarnych, i w których obowiązują specjalne rygory gospodarki przestrzennej, zapisane w ustaleniach ogólnych planu.

**28) strefy ochrony dziedzictwa kulturowego** - strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej, strefa B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, strefa K ochrony krajobrazu kulturowego, strefa E ochrony ekspozycji, strefa W I pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, strefa W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych i strefa W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

**29) strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej** - obszar zawierający historyczny układ przestrzenny wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury. Celami ochrony są:

\* zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu (z dominantami),

\* zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,

\* zachowanie charakteru wnętrza urbanistycznych,

\* zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,

\* utrzymanie układu ulic i placów z zachowaniem ich przebiegu, przekrojów, dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy,

\* utrzymanie i odtworzenie historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci podziałów geodezyjnych lub poprzez ich uczytelnienie w terenie (ogrodzenia, specjalne ukształtowanie wewnątrz kwartałów, mała architektura),

\* utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej-kulturowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,

\* utrzymanie historycznej kompozycji obiektów (w rozumieniu planu) z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń dachów i przyziemi i z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,

\* nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu (w rozumieniu planu) i charakteru zabudowy sąsiadującej.

Cele powyższe realizuje się w planie poprzez:

\* określone w ustaleniach ogólnych planu, ustaleniach dla wyróżnionych typów morfoplanistycznych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - ustalenia kompozycji urbanistycznej, ustalenia form zabudowy, ustalenia parcelacyjne, inne ustalenia ochrony dóbr kultury, ustalenia ekologiczne i zobowiązania publicznoprawne Miasta - uwzględniające wytyczne konserwatorskie,

\* określone w ustaleniach ogólnych planu, ustaleniach dla wyróżnionych typów morfoplanistycznych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - ustalenia planistyczne i proceduralne oraz inne ustalenia ochrony dóbr kultury zawierające wymogi sporządzania dodatkowych opracowań studialnych i wymogi udziału organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury w procedurze lokalizacji inwestycji i procedurze pozwolenia na budowę,

\* zalecenia konserwatorskie zawarte w części promocyjnej planu.

**30) strefa B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej** - obszar zawierający znaczącą lecz nie dominującą część elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartości kulturowej w skali lokalnej. Celami ochrony są:

\* utrzymanie zasadniczego układu ulic i placów,

\* utrzymanie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych,

\* utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej-kulturowej we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,

\* utrzymanie historycznej kompozycji obiektów (w rozumieniu planu) z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,

\* zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,

\* nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) i typu zabudowy (w rozumieniu planu) sąsiadującej.

Cele powyższe realizuje się w planie poprzez:

\* określone w ustaleniach ogólnych planu, ustaleniach dla wyróżnionych typów morfoplanistycznych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - ustalenia kompozycji urbanistycznej, ustalenia form zabudowy, ustalenia parcelacyjne, inne ustalenia ochrony dóbr kultury, ustalenia ekologiczne i zobowiązania publicznoprawne Miasta - uwzględniające wytyczne konserwatorskie,

\* zalecenia konserwatorskie zawarte w części promocyjnej planu.

**31) strefa K ochrony krajobrazu kulturowego** - obszar obejmujący historycznie ukształtowane formy pokrycia terenu, w szczególności zieleń i obiekty budowlane. Celami ochrony są:

- \* zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,

- \* zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,

- \* utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej-kulturowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,

- \* utrzymanie zasadniczego układu ulic i placów,

- \* nawiązanie w nowych elementach kształtujących przestrzeń publiczną i uzupełniających zachowany układ przestrzenny do zasad historycznej kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu).

Cele powyższe realizuje się w planie poprzez:

- \* określone w ustaleniach ogólnych planu, ustaleniach dla wyróżnionych typów morfoplanistycznych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - ustalenia kompozycji urbanistycznej, ustalenia form zabudowy, inne ustalenia ochrony dóbr kultury, ustalenia ekologiczne i zobowiązania publicznoprawne Miasta - uwzględniające wytyczne konserwatorskie,

- \* określone w ustaleniach ogólnych planu, ustaleniach dla wyróżnionych typów morfoplanistycznych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - ustalenia planistyczne i proceduralne oraz inne ustalenia ochrony dóbr kultury zawierające wymogi sporządzania dodatkowych opracowań studialnych i wymogi udziału organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury w procedurze lokalizacji inwestycji i procedurze pozwolenia na budowę,

- \* zalecenia konserwatorskie zawarte w części promocyjnej planu.

**32) strefa E ochrony ekspozycji** - obszar umożliwiający, poprzez cechy swojego ukształtowania i pokrycia, ekspozycję obszarów lub obiektów zabytkowych, lub historycznych z ustalonych kierunków widokowych. Celem ochrony jest takie przekształcanie obszaru, aby nie zakłócić ekspozycji obszarów i obiektów, które były podstawą wyznaczenia strefy. Cel ten realizuje się poprzez:

- \* określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - ustalenia kompozycji urbanistycznej, ustalenia form zabudowy, inne ustalenia ochrony dóbr kultury i ustalenia ekologiczne - uwzględniające wytyczne konserwatorskie,

- \* określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - ustalenia planistyczne i proceduralne zawierające wymogi sporządzania dodatkowych opracowań studialnych w procedurze lokalizacji inwestycji.

**33) strefa W I pełnej ochrony stanowisk archeologicznych** - Nie dotyczy obszarów zmian planu.

**34) strefa W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych** - oznaczony na rysunku planu obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury, na którym dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w ustaleniach planu. Celem ochrony jest zachowanie stanowisk archeologicznych dla umożliwienia przeprowadzenia badań archeologicznych systematycznych lub ratunkowych, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany.

**35) strefa W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych** - oznaczony na rysunku planu obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury. Celem ochrony jest wszechstronne udokumentowanie śladów osadniczych poprzez prowadzenie obserwacji archeologicznej w

formie nadzoru nad realizacją robót ziemnych, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany.

**36) teren elementarny** - fragment terenu miasta wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu. Podział miasta na tereny elementarne jest spójny i rozłączny: wszystkie tereny miejskie należą do któregoś z terenów elementarnych i żaden nie należy równocześnie do dwu terenów elementarnych.

**37) tereny mieszkaniowe** - tereny mieszkaniowe zabudowane, z wyłączeniem położonych w - ustalonych w planie - strefach ograniczeń dla funkcji chronionych lub projektowane do zabudowy obiektami mieszkalnictwa rodzinnego lub zbiorowego wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami i urządzeniami usług podstawowych

**38) tereny o wyłącznej funkcji mieszkaniowej, tereny rezydencjalne** - tereny mieszkaniowe zabudowane, z wyłączeniem położonych w - ustalonych w planie - strefach ograniczeń dla funkcji chronionych lub projektowane do zabudowy budynkami mieszkalnictwa rodzinnego wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, z wykluczeniem wszelkich innych funkcji.

**39) typ morfoplanistyczny** - grupa terenów elementarnych (w rozumieniu planu) o identycznych elementach polityki przestrzennej (planistycznych), które wynikają przede wszystkim z podobieństwa istniejącego zagospodarowania (morfologii). Podział miasta na typy morfoplanistyczne jest rozłączny, ale nie spójny: żaden z terenów elementarnych nie należy równocześnie do dwu typów morfoplanistycznych, ale niektóre tereny elementarne nie należą do żadnego z wyróżnionych typów.

**40) typ zabudowy** - zespół następujących cech zabudowy: usytuowanie na działce, gabaryty, kształt dachu. Jeżeli w ustaleniu jest mowa o projektowanej zabudowie w typie zabudowy istniejącej - typ ten określa zabudowa istniejąca w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej. Na fragmentach niezabudowanych, poza bezpośrednim sąsiedztwem zabudowy istniejącej - ustalenie typu zabudowy nie obowiązuje, chyba że także te fragmenty zostały włączone odpowiednim zapisem.

**41) 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),

b) drzewa i krzewy introdukowane, szczególnie rzadkie, wskazane w opracowaniu: Aleksandra Stachak „Zieleń Szczecina i najbliższych okolic”, w: „Stan środowiska miasta i rejonu Szczecina” - Szczecińskie Towarzystwo Naukowe, Szczecin 1993,

c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm:

- topola, olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew - pow.200 cm

- klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwia, modrzew, choina, brzoza - pow.101 cm

- dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, glóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - pow. 51 cm

Do grupy wartościowego drzewostanu należą oczywiście także: drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe - są one chronione na podstawie ustaw.

**42) wydzielenie wewnętrzne** - fragment terenu elementarnego (w rozumieniu planu) wydzielony na rysunku planu liniami wewnętrznego podziału, dla którego sformułowano (w tekście lub na rysunku planu) dodatkowe ustalenia szczegółowe. Podział terenu elementarnego na wydzielenia wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleni wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleni wewnętrznych.

**43) wysokość zabudowy** - wysokość obiektu budowlanego mierzona od poziomu terenu po stronie ulicy (placu) do górnej płaszczyzny stropu nad ostatnią kondygnacją zawierającą

pomieszczenia na stały pobyt ludzi oraz służącą celom technologicznym, magazynowym i innym związanym z działalnością podstawową wykonywaną w budynku. Poddasze użytkowe nie jest kondygnacją w rozumieniu planu.

**44) zabudowa obrzeżna** - Nie dotyczy obszarów zmian planu.

**45) zabudowa zagrodowa** - zespół zabudowy związanej z produkcją rolną, składający się co najmniej z budynku mieszkalnego i budynku (lub budynków) inwentarskiego lub magazynowego przeznaczonego do przechowywania płodów rolnych wyprodukowanych u siebie.

**46) zabytek** - obiekt (lub strefa) wpisany do Rejestru Zabytków Województwa Szczecińskiego, w trakcie procedury wpisu do rejestru lub zakwalifikowany do wpisu do rejestru i ujawniony w rysunku niniejszego planu i "informacji o obiektach prawnie chronionych" ustaleń szczegółowych dla terenów elementarnych.

**47) zagospodarowanie tymczasowe** - sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu, dopuszczone na czas określony. Na obszarze zagospodarowania tymczasowego mogą być realizowane tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Nr 89, poz. 414). Reklama (w rozumieniu planu) dopuszczona na czas określony nie jest zagospodarowaniem tymczasowym (w rozumieniu planu).

**48) zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką.

**49) zasób zieleni** - suma przestrzeni zajętej przez elementy zieleni w środowisku miejskim, występujące pojedynczo lub w grupach (drzewa, krzewy, trawniki, a także np. pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach).

**50) zieleń izolacyjna** - dostatecznie szeroki (min. - 10 m) pas zwartej zieleni wysokiej (rolę tę może pełnić też płat lasu lub zadrzewienia), złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającej (także optycznie) obiekty uciążliwe od terenów mieszkaniowych, rolnych lub rekreacyjnych.

**51) zorganizowana zieleń wysoka o charakterze publicznym** - zespół drzew ukształtowany w formie liniowej (np. aleja, rząd drzew przyulicznych) lub grupowej (np. na terenie parku, skweru) na terenie komunalnym, lub na terenie ulic i placów.

### § 3.

Uchwała się „Ustalenia ogólne - OG” obowiązujące na obszarach wszystkich zmian planu uchwalonych niniejszą uchwałą:

#### 1) ustalenia funkcjonalne - 5.

5.1. Nie dotyczy obszarów zmian planu.

5.2. Zakaz lokalizacji nowych obiektów inwentarskich oraz rozbudowy obiektów istniejących powyżej obsady 10 DJP (szt. dużych).

5.3. Rezerwacja terenu pod zieleń parkową i zakaz zabudowy terenu zieleni nie wykluczają - z zastrzeżeniem ustalenia 11.5. - realizacji budowli podziemnych, jeżeli nie zagrażają one istniejącym drzewom.

5.4. W strefach ograniczeń dla funkcji chronionych, określonych na rysunku planu, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów funkcji chronionych (w rozumieniu planu). Istniejące obiekty tych funkcji mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacyjnym bez prawa powiększenia ilości mieszkań.

5.5. Dopuszcza się - na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego - wyznaczenie terenów rezydencjalnych (w rozumieniu planu). Anulowanie wyznaczonych terenów rezydencjalnych może nastąpić wyłącznie w procedurze zmiany planu miejscowego.



5.6. Tereny elementarne (w rozumieniu planu) należące do typów morfoplanistycznych (w rozumieniu planu): MW, MC, MJ, MN, UK, UG, PR, EP, ED, RM, RP i RE oraz nie należące do żadnego z typów - są przeznaczone pod zainwestowanie miejskie.

5.7. W pasie o szerokości 50 m od granic Szczecińskiego Parku Krajobrazowego "Puszcza Bukowa" zakaz lokalizacji ogrodów działkowych i sadów.

5.8. W Szczecińskim Parku Krajobrazowym "Puszcza Bukowa" i jego strefie ochronnej zakaz lokalizacji indywidualnych domów letniskowych.

## 2) ustalenia ekologiczne - 6.

6.1. Zakaz - z zastrzeżeniem ustalenia 6.3 - lokalizacji:

- 1) elektrowni jądrowych i innych reaktorów jądrowych (z wyjątkiem instalacji badawczych o maksymalnej mocy cieplnej nie przekraczającej 1 KW),
- 2) inwestycji do produkcji, wzbogacania lub przerobu paliw jądrowych oraz do magazynowania, unieszkodliwiania i przerobu odpadów radioaktywnych,
- 3) zakładów przerobu azbestu lub rtęci i produktów zawierających azbest lub rtęć.
- 4) nowych obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu) oraz rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących, które powodowałyby wzrost szkodliwości.

6.2. Na terenach wchodzących w skład Ekologicznego Systemu Zieleni Miejskiej (ESZM), określonego na rysunku planu:

1) Zakazuje się lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących:

- a) inwestycji produkcyjnych łącznie z obiektami skoncentrowanej produkcji rolniczej,
- b) rzemiosła przemysłowego w rozumieniu Załącznika do Rozporządzenia Ministra Handlu Wewnętrznego z dnia 30 lutego 1972 r. w sprawie oznaczenia rodzajów ... (Dz. U. nr 45, poz. 290, zm.: z 1975 nr 7 poz. 39, z 1976 nr 8 poz. 41),
- c) budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego o intensywności powyżej 0,6,
- d) budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego o wysokości zabudowy (w rozumieniu planu) powyżej trzech kondygnacji.

2) Zachowuje się - z zastrzeżeniem pkt. 3), 4) i 5) - użytkowanie terenu zgodne z funkcją ESZM, tj.:

- a) zieleni miejska publiczna (parki, zieleńce, cmentarze),
- b) tereny ujęć wód podziemnych,
- c) lasy,
- d) ogrody działkowe, uprawy ogrodnicze i sadownicze (z wyjątkiem szklarni),
- e) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej z ogrodami przydomowymi,
- f) tereny usług oświaty, zdrowia, kultury, rekreacji i turystyki z dużym udziałem zieleni wysokiej na działce,
- g) wody otwarte.

3) Zmiany sposobu użytkowania terenu (w tym lokalizacja nowych i rozbudowa obiektów istniejących) mogą być dokonywane pod warunkiem przedłożenia wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę, analizy wpływu inwestycji na środowisko, opracowanej przez rzeczoznawcę z listy Ministra OŚZNiL uprawnionych do wykonywania OOS, oraz zastosowania przez inwestora wynikających z niej zaleceń. Analiza wpływu inwestycji na środowisko powinna zawierać:

- a) opis stanu środowiska i sposobu zagospodarowania w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji,
- b) syntetyczny opis programowanego sposobu korzystania ze środowiska z określeniem zużycia wody, nośników energii i powodowanych uciążliwości,
- c) syntetyczny opis wpływu inwestycji na środowisko i analizę tego oddziaływania, które wywoła istotne zmiany lub uciążliwości dla środowiska,

d) szczególne odniesienie do wartości zasobów ESZM w miejscu analizowanej lokalizacji i jej sąsiedztwie oraz do zachowania lub uzupełnienia jego ciągłości przestrzennej,  
e) wynikające z analizy wnioski i zalecenia.

4) Ustalenia pkt 3) nie dotyczą:

a) zmian sposobów użytkowania w obrębie grupy sposobów zgodnych z funkcją ESZM, o której mowa w pkt 2),

b) realizacji drobnych obiektów budowlanych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obiektów istniejących na ich działkach (np. śmietników, garaży w zabudowie mieszkaniowej, ogrodzeń),

c) zmian funkcji obiektów istniejących pod warunkiem, że nie pogorszą one oddziaływania na środowisko,

d) pojedynczych inwestycji wymagających zabudowy lub utwardzenia (łącznie) mniej niż 300 m<sup>2</sup> terenu, o ile stanowi ona mniej niż 50% powierzchni działki.

5) Ustalenia pkt 2) i 3) nie dotyczą elementów liniowych infrastruktury technicznej (w tym ulic i pogłębiania torów wodnych) oraz niezbędnych dla ich prowadzenia konstrukcji inżynierskich. Obiekty te wymagają zaprojektowania i realizacji odpowiednich zabezpieczeń (dla zachowania powiązań wewnętrznych ESZM).

6.3. Lokalizacja obiektów szkodliwych (w rozumieniu planu) oraz następujących inwestycji:

1) rafinerie ropy naftowej,

2) elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie i inne instalacje do spalania, w których ilość energii cieplnej wprowadzanej w paliwie w jednostce czasu przy nominalnym obciążeniu obiektu odpowiada mocy 300 MW lub większej,

3) inwestycje pierwotnego wytopu surówki żelaza i stali oraz produkcji metali nieżelaznych,

4) inwestycje wtórnej przeróbki metali ciężkich w ilości 3000 ton rocznie i większej,

5) odlewnie, kuźnie (z wyjątkiem zakładów rzemieślniczych), walcownie i ciągarnie,

6) kombinaty chemiczne lub grupy zakładów położonych w sąsiedztwie wytwarzających:

a) produkty chemii organicznej powyżej 100 000 ton na rok,

b) produkty chemii nieorganicznej powyżej 200 000 ton na rok,

c) produkty chemicznej przeróbki węgla i łupków palnych powyżej 100 ton na rok,

7) zakłady produkcji nawozów sztucznych,

8) urządzenia i instalacje w portach handlowych morskich i śródlądowych do obsługi ładunków luzem, takich jak: siarka, nawozy sztuczne i podobne ładunki chemiczne, oraz paliw płynnych i gazu w stanie ciekłym,

9) inne niż portowe zbiorniki do magazynowania wraz z urządzeniami do przeładunku:

30000 m<sup>3</sup> lub więcej produktów naftowych, 50000 m<sup>3</sup> lub więcej ropy naftowej lub produktów chemicznych, lub 100000 m<sup>3</sup> i więcej gazu,

10) inwestycje związane z gospodarczym wykorzystaniem, składowaniem lub unieszkodliwianiem odpadów niebezpiecznych (z wyjątkiem spalarni odpadów poszpitalnych) oraz przekształcaniem pozostałych odpadów poprzez poddanie ich procesom termicznym,

11) nadpoziomowe stawy osadowe o powierzchni powyżej 1 ha,

12) zakłady wytwarzające masy celulozowe, papier lub karton w ilości powyżej 200 ton na dobę,

13) koksownie,

14) cementownie i zakłady przemysłu wapienniczego,

15) urządzenia elektroenergetyczne o napięciu znamionowym wyższym od 220 kV,

16) instalacje odsiarczania o wydajności powyżej 25 000 m<sup>3</sup> na godzinę gazów odlotowych,

17) roszarnie lnu, konopi i podobnych włókien,

18) zakłady przeróbki padliny i odpadów zwierzęcych,

jest dopuszczalna wyłącznie na obszarach wyznaczonych na rysunku planu.

6.4. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych.

6.5. Ustalenia ekologiczne: ogólne, dla wyróżnionych typów morfoplanistycznych i szczegółowe obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu).

6.6. Tereny zieleni oraz zieleń towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem bez żadnych ograniczeń i uwarunkowań.

### **3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 7.**

7.1. Linie zabudowy nowych budynków na terenach zabudowanych, obowiązującą i nieprzekraczalną, wyznacza się odpowiednio w oparciu o linię zabudowy budynków istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie.

7.2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 50 m od granicy Szczecińskiego Parku Krajobrazowego "Puszcza Bukowa".

### **4) ustalenia form zabudowy - 8.**

8.1. W strefie A ochrony historycznej struktury przestrzennej zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wg dokumentacji typowej i powtarzalnej.

8.2. W przypadku ustalenia, w ustaleniach szczegółowych planu, formy konkretnego obiektu jako niezgodnej z planem - ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia obiektu lub jego przebudowy zgodnej z ustaleniami planu.

8.3. Dopuszcza się - z zastrzeżeniem ustaleń 8.4.-8.8. - lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących: reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu), a także pomników i fontann pod następującymi warunkami:

- a) dostosowanie obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- b) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- c) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych.

8.4. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących (w rozumieniu planu) na tle i wśród zorganizowanej zieleni wysokiej o charakterze publicznym (w rozumieniu planu). Ustalenie nie dotyczy tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.

8.5. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu) emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

8.6. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących (w rozumieniu planu) na tle zabytków (w rozumieniu planu) i zieleni powiązanej z nimi kompozycyjnie.

8.7. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu) na pasach rozdzielających jezdnie ulic i na wydzielonych torowiskach tramwajowych. Ustalenie nie dotyczy tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.

8.8. Zakaz umieszczania nowych reklam wbudowanych (w rozumieniu planu) na elewacjach z cegły licówki i z kamienia naturalnego, a także na innych elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego, np.: obramowań portali i okien, balustrad, gzymsów i zwieńczeń, płycin i kompozycji sztukatorskich, połączeń dachowych itp.

8.9. Dopuszcza się lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki

telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy itp. pod następującymi warunkami:

- a) dostosowanie obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- b) brak kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- c) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej.

8.10. Na obszarze stref ochrony dziedzictwa kulturowego A, B i K obowiązuje wykonanie inwentaryzacji obiektów historycznych przed dokonaniem ich rozbiórki, w zakresie określonym przez organ właściwy w zakresie ochrony dóbr kultury.

## **5) inne ustalenia ochrony dóbr kultury - 9.**

9.1. W przypadku obiektów zakwalifikowanych do wpisu do rejestru zabytków (porównaj hasło: zabytek) Prezydent Miasta występuje do organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury o opinię w sprawie dokumentacji projektowej przebudowy.

9.2. Nie dotyczy obszarów zmian planu.

9.3. W strefie W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych inwestor robót ziemnych, z wyłączeniem robót związanych z naprawą, konserwacją lub remontem istniejących sieci lub konstrukcji podziemnych, zawiadamia organ właściwy w zakresie ochrony dóbr kultury o terminie ich rozpoczęcia z 3 miesięcznym wyprzedzeniem, celem podjęcia negocjacji warunków finansowania i wykonania badań archeologicznych.

9.4. W strefie W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych inwestor robót ziemnych, z wyłączeniem robót związanych z naprawą, konserwacją lub remontem istniejących sieci lub konstrukcji podziemnych, zawiadamia organ właściwy w zakresie ochrony dóbr kultury o terminie podjęcia tych prac z dwutygodniowym wyprzedzeniem, celem podjęcia negocjacji warunków finansowania i wykonania nadzoru archeologicznego przy robotach ziemnych.

9.5. Ustalenia planu dotyczące stref W II i W III ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują do czasu przeprowadzenia odpowiednich badań archeologicznych. W terminie 3 miesięcy od zakończenia prac terenowych, o ile organ właściwy w zakresie ochrony dóbr kultury decyzją nie utrzyma obowiązywania strefy, teren może być zainwestowany bez żadnych ograniczeń ze względu na ochronę archeologiczną.

9.6. W strefie A ochrony dziedzictwa kulturowego Prezydent Miasta może wystąpić do organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury o opinię w sprawie dokumentacji projektowej budowy lub przebudowy obiektu, a także reklam (w rozumieniu planu) i zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu).

9.7. Ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych w strefach W II i W III obowiązują w przypadku zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu) wymagającego przeprowadzenia robót ziemnych.

9.8. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa szczecińskiego, w trakcie procedury wpisu do rejestru i obiekty zakwalifikowane przez plan do wpisu do rejestru zabytków są "strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej", o której mowa w art. 39 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane i "obszarem objętym ochroną konserwatorską", o którym mowa w art. 40, ust. 4 pkt. 4) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 414 i 415).

## **6) ustalenia zasad parcelacji - 10.**

10.1. W przypadku wydzielania nowych działek dla budownictwa jednorodzinnego wielkość działki ustala się uwzględniając obowiązek zlokalizowania na niej co najmniej dwu miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie.

10.2. Zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Jeśli racjonalne będzie korzystanie z budynku bez działki - to można wydzielić po obrysie budynku.

10.3. Zakaz ustanawiania jako odrębnej własności (oddawania w użytkowanie wieczyste) terenu jeśli:

a) nie ma on dostępu do drogi publicznej,

b) nie ma on dostępu pośredniego do drogi publicznej poprzez działkę, na której ustanowiono służebność drogową (przejazdu, przejścia) na rzecz wyodrębnianego terenu.

10.4. Na terenach zabudowanych ustalenia zasad parcelacji zawarte w niniejszym planie w ustaleniach ogólnych, w ustaleniach dla wyróżnionych typów morfoplanistycznych lub w ustaleniach szczegółowych obowiązują do czasu opracowania planu podziału parcelacyjnego obejmującego:

\* cały teren elementarny (w rozumieniu planu), lub

\* jego część określoną na rysunku planu jako teren wymagający sporządzenia jednego, wspólnego opracowania planistycznego, lub

\* cały kwartał zabudowy

i zaakceptowania go przez Zarząd Miasta. Ustalenia zasad parcelacji zawarte w niniejszym planie są zaleceniami zasad parcelacji uwzględnianymi w planie podziału.

10.5. Zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb:

a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu),

b) nowego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu),

c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

10.6. W przypadku rezerwacji terenu dla zieleni parkowej (ZP) istniejącej i projektowanej ustala się dostęp ogólny lub publiczny (w rozumieniu planu) terenu. Ustalenie nie dotyczy obiektów istniejących w dniu uchwalenia planu, które nie mają żadnej z tych dostępności.

10.7. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości działek budowlanych dotyczą:

a) w dzielnicy Śródmieście (z wyłączeniem Międzyodrza) - działek istniejących i nowo wydzielanych,

b) na Międzyodrzu i w pozostałych dzielnicach - tylko działek nowo wydzielanych.

10.8. Place i dojazdy urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) nie stanowią dostępu do drogi publicznej dla terenów przyległych. Ustalenie nie dotyczy sytuacji, gdy takie place lub dojazdy są zgodne z planem.

10.9. Ustalone w planie limity wielkości działek budownictwa jednorodzinnego, w przypadku realizacji budynków jednorodzinnych na wspólnej działce przelicza się odpowiednio na ilość budynków (także segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej).

## **7) ustalenia planistyczne i proceduralne - 11.**

11.1. Nie dotyczy obszarów zmian planu.

11.2. Nie dotyczy obszarów zmian planu.

11.3. Każdy projekt zmiany zagospodarowania terenu zadrzewionego, przeznaczonego (zarezerwowanego) na zielen parkową (ZP) wymaga przedstawienia szczegółowej inwentaryzacji zieleni

11.4. W przypadku linii rozgraniczających - przybliżonych, linii wewnętrznego podziału - przybliżonych, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych - podstawą uściślenia ich przebiegu mogą być w szczególności: projekty zagospodarowania, projekty techniczne, projekty koncepcyjne.

11.5. Realizacja budowli podziemnych, z wyłączeniem liniowych, na terenach rezerwowanych pod projektowaną zielen wymaga uprzedniego sporządzenia projektu tej zieleni, który wykaże, że projektowane budowle podziemne nie wykluczają realizacji tej zieleni.

11.6. Prezydent Miasta może odmówić lokalizacji obiektu powodującego groźbę zaistnienia nadzwyczajnego zagrożenia dla środowiska.

11.7. Zainwestowanie i użytkowanie miejskie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia dla typów morfoplanistycznych lub ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Niezgodne z planem istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacyjnym bez prawa powiększania kubatury budynku, z wyłączeniem rozbudowy budynków użyteczności publicznej o charakterze niekomercyjnym o urządzenia techniczne niezbędne dla ich prawidłowego funkcjonowania.

## **8) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 12.**

12.1. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana - z zastrzeżeniem ustaleń 12.3 i 12.4 - umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych.

12.2. Jeżeli lokalizacja lub rozbudowa obiektu powoduje ubytek istniejących stałych miejsc parkingowych muszą one być odtworzone na terenie inwestycji. Ustalenie nie dotyczy:

- a) modernizacji ulicy lub zmiany funkcji ulicy na ciąg pieszy lub rowerowy,
- b) realizacji urządzeń dla potrzeb komunikacji zbiorowej,
- c) likwidacji garaży jednokondygnacyjnych, boksowych z powodu renowacji kwartałów śródmiejskich,
- d) likwidacji garaży jednokondygnacyjnych, boksowych z powodu budowy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ulic,
- e) likwidacji garaży jednokondygnacyjnych, boksowych z powodu realizacji zagospodarowania, dla którego zarezerwowano teren w planie.

12.3. Jeżeli realizacja potrzeb parkingowych, o których mowa w ustaleniu 12.1. jest niemożliwa na terenie inwestycji - dopuszcza się inny sposób rozwiązania przez inwestora problemu potrzeb parkingowych w drodze umowy z Zarządem Miasta.

12.4. Wskaźniki potrzeb parkingowych, o których mowa w ustaleniu 12.1. oraz zasady innych rozwiązań problemu potrzeb parkingowych, o których mowa w ustaleniu 12.3. określa Rada Miejska w odrębnej uchwale.

12.5. Nie dotyczy obszarów zmian planu.

12.6. Zagospodarowanie tymczasowe (w rozumieniu planu) wywołujące potrzeby parkingowe mniejsze niż 3 miejsca postojowe i ustanowione na okres do 3 lat zwalnia się z wymogów określonych w ustaleniach 12.1., 12.2. i 12.3. W pozostałych przypadkach, także w przypadku przedłużenia lokalizacji ponad 3 lata, zagospodarowanie tymczasowe podlega wymogom określonym w tych ustaleniach.

12.7. Ustala się system ścieżek rowerowych, którego schemat przedstawia rysunek planu. Przebiegi ścieżek pokazane są na rysunku planu jako przybliżone.

12.8. Nie dotyczy obszarów zmian planu.

## **9) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 13.**

13.1. Na terenach określonych w ustaleniach szczegółowych, na których miasto nie będzie finansować realizacji systemów inżynierii komunalnej - lokalizacja inwestycji jest możliwa pod warunkiem:

- a) rozwiązania odprowadzenia i oczyszczenia ścieków oraz ogrzewania w sposób nieuciążliwy dla środowiska,

- b) nie realizowania studni kopanych,
- c) zapewnienia oświetlenia ulic.

13.2. Średnice sieci wodociągowych i gazowych podano w planie jedynie w celu ustalenia odległości zabudowy od przewodu i nie są one ustaleniami planu. Średnicę przewodów projektowanych określa projekty realizacyjne.

13.3. Niezależnie od systemu wodociągowego miasta w nowoprojektowanych osiedlach należy projektować studnie awaryjne o wydatku  $7,5 \text{ dm}^3/\text{d} \cdot \text{M}$ .

Dodatkowe studnie awaryjne należy zrealizować na terenie istniejących osiedli Słoneczne (...).

13.4. Linie regulacyjne ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej. Prowadzenie sieci inżynierskich poza ulicami jest możliwe pod warunkiem uzgodnienia z ich gestorami i władającymi gruntem.

## **10) inne ustalenia stanowiące - 15.**

15.1. Ustalenia kompozycji urbanistycznej lub ustalenia form zabudowy określone w planie są ważnymi celami społecznymi gospodarki przestrzennej Miasta.

15.2. Rezerwacja terenu pod inwestycje o charakterze publicznym ma charakter bezwzględny i oznacza zakaz zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu na każdy inny, który jest niezgodny z planowanym. Ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu).

15.3. Tereny rezerwowane w planie na cele zieleni publicznej nie mogą być wykorzystywane tymczasowo na inne cele. Ustalenie nie wyklucza kontynuacji istniejącego sposobu wykorzystania terenu do czasu realizacji zieleni publicznej.

15.4. Nie dotyczy obszarów zmian planu.

15.5. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się bilans terenów zarezerwowanych pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa - zgodnie z opracowaniem nr 1221/TS/89 Biura Studiów i Projektów Rozwoju Przestrzennego Województwa w Szczecinie.

15.6. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu realizacyjnego z Miejskim Inspektorem Obrony Cywilnej.

15.7. Dopuszcza się - z zastrzeżeniem ustaleń: 6.5., 9.7., 10.5., 12.6. i 15.3. - lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu) niespełniającego ustaleń planu, pod następującymi warunkami:

a) dostosowania zagospodarowania, a w szczególności standardu obiektów tymczasowych do krajobrazu i otaczającej zabudowy, biorąc pod uwagę okres funkcjonowania zagospodarowania i obiektów,

b) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,

c) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej,

d) możliwości łatwej likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwości wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem.

## **11) promocja - 16.**

16.1. Zaleca się wkomponowywanie otwartych cieków naturalnych w ciągi zieleni publicznej.

16.2. Zaleca się eliminację upraw roślin konsumpcyjnych w odległości mniejszej niż 100 m od tras komunikacji drogowej.

16.3. Zaleca się wprowadzanie zieleni wysokiej na tereny parkingów lokalizowanych poza Śródmieściem.

16.4. Na skrzyżowaniach dróg zaleca się zastępowanie trawników niskimi krzewami.

16.5. Zaleca się unikanie podziałów nieruchomości, w których - dla poprawnego funkcjonowania działki - niezbędne jest ustanowienie służebności drogowej innej działki na jej rzecz.

16.6. Nie dotyczy obszarów zmian planu.

16.7. Zaleca się przekształcanie istniejących dużych zespołów garażowych - o ile ich funkcja nie jest sprzeczna z planem - w zespoły garaży piętrowych lub budowę na ich miejscu garaży wielokondygnacyjnych.

16.8. W ulicach układu podstawowego ścieżki rowerowe powinny być prowadzone poza jezdnię.

16.9. Na terenach intensywnej zabudowy zaleca się prowadzenie sieci inżynierskich w kanałach zbiorczych.

16.10. Zaleca się stopniową eliminację lokalnych systemów ogrzewania i systemów technologicznych używających paliw stałych.

16.11. W strefach ochrony stanowisk archeologicznych W II i W III, które nie są wpisane do rejestru zabytków województwa szczecińskiego - inwestor robót ziemnych, który nie uzgodnił warunków finansowania i wykonywania czynności archeologicznych, o których mowa w ustaleniach 9.3 i 9.4 może być objęty rygorami art. 28 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. nr 10, poz. 48, zm.: z 1990 r. nr 56 poz. 322, z 1996 r. nr 106 poz. 496, z 1997 r. nr 5 poz. 24) w przypadku wszczęcia przez organ właściwy w zakresie ochrony dóbr kultury procedury wpisu obszaru do rejestru zabytków.

16.12. W negocjacjach, o których mowa w ustaleniach 9.3. i 9.4., uwzględnia się sezonowość badań archeologicznych, które mogą być bez ograniczeń prowadzone w okresie od maja do października.

16.13. Zaleca się unikanie na ciągach pieszych barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.

16.14. Pozostawia się istniejący system zaopatrzenia w wodę uzupełniony o nowe ujęcia "Mścięcino" i "Kurów" oraz magistrale wodociągowe Miedwie-Szczecin i Niebuszewo-Mścięcino.

16.15. Dla lewobrzeżnej części Szczecina zaleca się realizację komunalnych oczyszczalni ścieków "Pomorzany", "Drzetowo" i "Stołczyn" oraz komunalno-przemysłowej "Skolwin". Dla obszarów Międzyodrza proponuje się odprowadzanie ścieków do grupowych oczyszczalni zakładowych. Dla prawobrzeżnego Szczecina zaleca się budowę lokalnych oczyszczalni "Podjuchy", "Płonia" i "Wielgowo" oraz rozbudowę o część biologiczną oczyszczalni "Zdroje".

16.16. Zaleca się zasilanie Szczecina w gaz ziemny poprzez trzy główne stacje redukcyjne: istniejące "Kredowa" i Sądzka" oraz projektowaną "Płonia".

16.17. Zaleca się pozostawienie istniejących źródeł ciepła EC-I Portowa, EC-II Pomorzany i CR Dąbska oraz zmodernizowanie systemu ciepłowniczego według planu energetycznego. Dla osiedli budownictwa wielorodzinnego zaleca się zasilanie w ciepło z rozbudowywanej miejskiej sieci ciepłej. Dla budownictwa jednorodzinnego zaleca się głównie ogrzewanie indywidualne gazem.

16.18. Dla osiedli poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłej oraz sieci gazowej zaleca się własne systemy ogrzewania spełniające założone warunki ochrony środowiska, w tym oparte o odnawialne źródła energii geotermalnej, słonecznej, wiatrowej, wodnej itp.

16.19. Zaopatrzenie w energię elektryczną przewiduje się poprzez trzy główne stacje zasilające najwyższego napięcia: istniejącą "Glinki" i projektowane "Ustowo" i "Śmierdnica".

16.20. W przetargach na grunty komunalne, przeznaczone w planie pod różne funkcje (tereny wielofunkcyjne) cenę wywoławczą ustala się - z zastrzeżeniem przypadku preferencji - w zależności od wartości gruntu wyznaczonej dla funkcji dopuszczonej przez plan lub warunki przetargu i powodującej największą wartość gruntu.



16.21. Na terenach, o których mowa u ustaleniu 6.3. zaleca się stosowanie systemu udziałów w emisji zanieczyszczeń<sup>1</sup>.

16.22. Instrumenty sterowania realizacją planu - preferencje polegają na udzieleniu przez miasto inwestorowi preferowanego obiektu (działalności) przywilejów jednorazowych, rocznych lub pięcioletnich ustalonych w odrębnych uchwałach Rady Miasta i Zarządu Miasta.

16.23. Obszar całego miasta objęty preferencją dla wszystkich obiektów zabytkowych (w rozumieniu planu) i innych obiektów dziedzictwa kulturowego wskazanych w ustaleniach szczegółowych, ustaloną w odrębnych uchwałach Rady Miasta i Zarządu Miasta.

16.24. Obszar całego miasta objęty preferencją dla preferowanych obiektów kultury (w rozumieniu planu), ustaloną w odrębnych uchwałach Rady Miasta i Zarządu Miasta. Obiekty mieszane funkcjonalnie korzystają z preferencji proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej przeznaczonej wyłącznie dla preferowanych obiektów kultury w powierzchni użytkowej całego obiektu.

---

<sup>1</sup> Jest to polityka proekologicznego ukierunkowywania decyzji podmiotów gospodarczych poprzez obniżanie kosztów niezbędnych do osiągnięcia redukcji zanieczyszczeń. Polega ona na określeniu - dla ustalonego w planie obszaru - dopuszczalnej, ze względu na odporność jego środowiska, wielkości zanieczyszczeń. Wielkość ta nie może przekraczać wielkości ustawowej. Różnica między tzw."tłem" a tą wielkością jest rozdzielana w formie decyzji o dopuszczalnej emisji pomiędzy podmioty emitujące zanieczyszczenia funkcjonujące już na tym terenie oraz/lub nowe. Limity te (określone w odniesieniu do całego wyznaczonego obszaru, a nie tylko zajmowanej działki) mogą być przedmiotem negocjacji i/lub wymiany między zainteresowanymi podmiotami, tak, aby umożliwić wchodzenie nowych inwestorów bez powiększenia sumy zanieczyszczeń. W przypadku uzgodnienia przez zainteresowane podmioty innego podziału - wydane zostaną skorygowane decyzje o dopuszczalnej emisji.