



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 30 maja 2018 r.

Poz. 2624

### UCHWAŁA NR XL/1158/18 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 24 kwietnia 2018 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Floriana Krygiera” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IX/174/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Floriana Krygiera” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Floriana Krygiera”, znajdujący się na obszarze osiedla Pomorzany oraz części osiedla Gumieńce, w dzielnicy Zachód w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 123,9 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – tereny kolejowe;
- 2) od wschodu – rzeka Bukowa, obszar zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Bluszczowej i tereny kolejowe;
- 3) od południa – granica administracyjna Gminy Miasto Szczecin i Gminy Kołbaskowo, wzdłuż ul. Floriana Krygiera, rondo im H. Hakena;
- 4) od zachodu – ul. Południowa, rondo im. H. Hakena.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) Z.N.5001.U - 9,5475 ha;
- 2) Z.N.5002.ZP - 4,8598 ha;
- 3) Z.N.5003.ZD - 4,5147 ha;
- 4) Z.N.5004.U - 15,2769 ha;
- 5) Z.N.5005.ZN - 24,9119 ha;
- 6) Z.N.5006.MN - 7,0103 ha;
- 7) Z.N.5007.MN - 0,9105 ha;
- 8) Z.N.5008.MN - 0,4419 ha;
- 9) Z.N.5009.MN - 3,5190 ha;
- 10) Z.N.5010.MW - 0,6932 ha;
- 11) Z.N.5011.MW - 0,5086 ha;
- 12) Z.N.5012.MN - 0,9203 ha;

- 13) Z.N.5013.KK - 6,4217 ha;
- 14) Z.N.5014.ZN - 10,0048 ha;
- 15) Z.N.5015.ZN - 1,6381 ha;
- 16) Z.N.5016.MN - 3,4067 ha;
- 17) Z.N.5017.EE - 2,0467 ha;
- 18) Z.N.5018.KD.G - 7,5452 ha;
- 19) Z.N.5019.KD.G - 9,8692 ha;
- 20) Z.N.5020.KD.D - 1,6788 ha;
- 21) Z.N.5021.KD.L - 1,9117 ha;
- 22) Z.N.5022.KD.D - 0,0989 ha;
- 23) Z.N.5023.KD.D - 0,4402 ha;
- 24) Z.N.5024.KDW - 0,2130 ha;
- 25) Z.N.5025.KDW - 0,2132 ha;
- 26) Z.N.5026.KD.D - 0,1325 ha;
- 27) Z.N.5027.KD.L - 1,5247 ha;
- 28) Z.N.5028.KD.D - 0,2216 ha;
- 29) Z.N.5029.KD.D - 0,4951 ha;
- 30) Z.N.5030.KD.G - 2,4941 ha;
- 31) Z.N.5031.U - 0,4643 ha.

§ 2. Przedmiotem planu jest obszar, w granicach którego realizowana będzie budowa fragmentu linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN od stacji elektroenergetycznej Pomorzany do nacięcia linii NWN relacji Krajnik – Glinki, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej, tereny zieleni i ogrodów działkowych, system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania 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, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych wyodrębniono tereny wydziałów wewnętrznych o różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) Z – symbol dzielnicy Zachód;
- 2) N – symbol osiedla Pomorzany;
- 3) 5001 - 5031 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbole użyte w planie oznaczają:
  - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) U – teren usług,
  - d) ZN – teren zieleni naturalnej,
  - e) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - f) ZD – teren ogrodów działkowych,

- g) KD.G – teren dróg publicznych – ulica główna,
- h) KD.L – teren dróg publicznych – ulica lokalna,
- i) KD.D – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa,
- j) KDW – teren dróg wewnętrznych,
- k) EE – teren stacji elektroenergetycznej NWN/WN/SN najwyższego, wysokiego i średniego napięcia,
- l) KK – teren kolejowy.

3. Tereny wydzielen w wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) 1, 2 – numer wydzielenia w terenie elementarnym;
- 2) symbol funkcji wydzielenia wewnętrznego:
  - a) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - b) KP – teren ciągu pieszego,
  - c) KPR – teren ciągu pieszo-rowerowego.

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

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia inżynieryjne.

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

7. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

#### § 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca różne powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 3) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni; za formę dachu stromeego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m.in.:
  - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,

- b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 7) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 8) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 9) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie 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.;
  - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
  - do powierzchni zabudowy nie wlicza się dociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 11) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 12) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza – tworzącymi krajowy system obszarów chronionych; SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach planu;
- 13) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 14) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
    - powyżej 100 cm: brzoza, buk, dąglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: cyprysik, glóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
  - c) ponaddziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 15) **zielen izolacyjna** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

Zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- b) elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,
- c) inwestycji związanych z gospodarką odpadami typu: składowanie, segregacja, sortowanie, przeładunek, przetwarzanie, utylizacja, itp.,
- d) nowych stacji paliw.

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

- 1) wskazuje się tereny elementarne: Z.N.5014.ZN, Z.N.5015.ZN oraz część terenu Z.N.5005.ZN do objęcia ochroną jako użytek ekologiczny „Dolina Bukowej”, oznaczony na rysunku planu;
- 2) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego, z wyłączeniem terenów przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej (drogi, inżynieryjne urządzenia sieciowe, itp.) oraz terenów zabudowanych, na których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
  - a) realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie,
  - b) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynieryjnych,
  - c) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych;
- 5) w istniejącej i nowej zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 6) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości dopuszcza się po zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm;
- 7) prace ziemne związane z realizacją ustaleń planu, należy prowadzić w sposób niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 8) na działkach inżynieryjnych urządzeń sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 9) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 10) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt, oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 11) w pasach drogowych i na terenach naziemnych parkingów obowiązuje nasadzenia drzew i krzewów gatunków odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 12) zakazuje się kanalizacji rzeki Bukowej i otwartych rowów melioracyjnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 13) dopuszcza się regulację brzegów wód otwartych w ramach ich naturalnego koryta z użyciem materiałów naturalnych, np. drewno, kamień, faszyna.

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

- 1) ustala się strefę VII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określoną na rysunku planu, obejmującą tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych, jako obszary występowania zabytków archeologicznych. Na obszarze strefy dopuszcza się inwestowanie na zasadach określonych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- 2) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określoną na rysunku planu, obejmującą tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych, jako obszary występowania zabytków archeologicznych. Na obszarze strefy dopuszcza się inwestowanie na zasadach określonych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) ustala się ochronę wartościowego krajobrazu na obszarze terenów ZN.5002.ZP, ZN.5003.ZD, ZN.5005.ZN, ZN.5006.MN, ZN.5014.ZN, ZN.50015.ZN, ZN.5030.KD.G, w obrębie których występują obszary o zróżnicowanym ukształtowaniu terenu. W obszarze chronionego krajobrazu obowiązują:
  - a) określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni,
  - b) realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,1 m do 1,6 m,
  - c) ochrona wartościowego krajobrazu, w obszarze którego zakazuje się zmiany rzeźby terenu;
- 4) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, określoną na rysunku planu, w obrębie której poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów zapewniona będzie ekspozycja oraz kształtowanie wglądów na obszary i obiekty;
- 5) dopuszcza się umieszczanie nowych oraz przedłużanie funkcjonowania istniejących wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w sposób określony w ustaleniach szczegółowych, wyłącznie we wskazanych terenach elementarnych;
- 6) zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych emitujących intensywnie lub zmieniające się światło, mogących zakłócić warunki mieszkaniowe lub postrzeganie sygnałów i znaków drogowych;
- 7) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach;
- 8) dopuszcza się szyldy, umieszczone w sposób nieprzysłaniający elementów wystroju architektonicznego:
  - a) o powierzchni ekspozycyjnej każdego szyldu do 0,3 m<sup>2</sup>,
  - b) dwustronne, instalowane prostopadle do elewacji, o powierzchni ekspozycyjnej do 0,3 m<sup>2</sup> jednostronnie,
  - c) w formie liter lub znaków, w dowolnym miejscu budynku;
- 9) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w sposób nieprzysłaniający elementów wystroju architektonicznego:
  - a) na elewacji wyłącznie w przyziemiu/parterze budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowo-mieszkalnych, o łącznej powierzchni nie większej niż 10% każdej przylegającej do lokalu elewacji przyziemia lub parteru, w tym obejmującej otwory okienne, otwory drzwiowe i witryny wystawowe,
  - b) na elewacji budynków innych niż określono w lit. a. oraz tymczasowych obiektów budowlanych, o łącznej powierzchni nie większej niż 10% każdej elewacji, w tym obejmującej otwory okienne, otwory drzwiowe i witryny wystawowe;
- 10) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych zawierających informacje miejskie lub/i turystyczne oraz materiały wyborcze;
- 11) dopuszcza się tablice reklamowe i urządzenia reklamowe:
  - a) na wiatach kioskowiatach i wiatach przystankowych, o łącznej powierzchni nie większej niż 30% powierzchni ścian wiaty,
  - b) na rusztowaniu w trakcie prowadzonych robót budowlanych na elewacji, na okres nie dłuższy niż 3 miesiące. Tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe można sytuować w trakcie remontu na tej samej elewacji nie wcześniej niż po 5 latach od momentu demontażu rusztowania;
- 12) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego – z zastrzeżeniem pkt 14 oraz pkt 22;
- 14) na całym obszarze zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych typu: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, z wyłączeniem:
  - a) obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne, pchli targ itp.),
  - b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) punktów sprzedaży okazjonalnej, sezonowej do kilku dni związanej ze sprzedażą np. choinek, ryb itp.;
- 15) wzdłuż dróg publicznych zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;

- 16) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
  - 17) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, określony w ustaleniach szczegółowych, jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
  - 18) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych;
  - 19) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
  - 20) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym;
  - 21) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
  - 22) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe w formie parkingów, placów zabaw, wybiegów dla psów oraz naziemnych urządzeń sportowych, rekreacyjnych i wypoczynkowych do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone planem;
  - 23) niespełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
  - 24) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
  - 25) dopuszcza się wysunięcia poza linię zabudowy dociepleń budynków;
  - 26) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych; ustala się szerokość pasa technicznego dla:
    - a) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych – 1,0 m, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
    - b) magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy od 400 mm wwyż – 6,0 m,
    - c) magistrali ciepłej o średnicy 2 x 700-800 mm: 3,20 - 3,50 m,
    - d) magistrali gazowej o średnicy 500 mm: 2,0 m;
  - 27) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy licząc od skrajni przewodu:
    - a) kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m,
    - b) magistrali wodociągowej 8,0 m,
    - c) magistrali ciepłej 2,0 m;
  - 28) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
    - a) 33,0 m (po 16,5 m z każdej strony od osi linii ) dla najwyższego napięcia NWN,
    - b) 22,0 m (po 11 m z każdej strony od osi linii ) dla wysokiego napięcia WN,
    - c) 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii) dla średniego napięcia SN,
    - d) 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
  - 29) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
    - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów.
- 4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

- 2) w procedurze scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem MN obowiązują:
- minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy wolno stojącej: 600 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej: 450 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych:
    - dla zabudowy wolno stojącej: 22 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej: 12 m,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;
- 3) w procedurze scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem U obowiązują:
- minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych: 20 m,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni.
- 4) ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- dla terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej, wód śródlądowych i zieleni urządzonej,
  - dla terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej nieokreślonych w planie liniami rozgraniczającymi.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
  - ul. Południową stanowiącą teren elementarny Z.N.5019.KD.G,
  - ul. Floriana Krygiera stanowiącą teren elementarny Z.N.5018.KD.G;
- przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, 8 – umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	2 mp/100 mieszkań	0,2 mp/1 mieszkanie
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	2 mp/10 łóżek	1 mp/obiekt	1,5 mp/10 łóżek
4.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	2,5 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	0,5 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych



6.	Biura, urzędy, banki	2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	0,3 mp/1 gabinet, kancelarię
8.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	20 mp/100 użytkowników plus 4 mp dla autokarów	1 mp/100 korzystających jednocześnie	0,3 mp/100 użytkowników
9.	Usługi rzemieślnicze	2 mp/10 zatrudnionych	1 mp/50 zatrudnionych	5 mp/100 zatrudnionych
10.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się	nie określa się
11.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
12.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
13.	Sal konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 mp/100 miejsc	1 mp/200 miejsc	1,25 mp/100 miejsc
14.	Ogrody działkowe	1 mp/3 ogrody	2 mp/zespół ogrodów	nie określa się
15.	Targowiska, hale targowe	4 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej	1 mp/1000 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej	0,5 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
16.	Usługi różne	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	0,5 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*

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

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższej tabeli;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
  - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi, uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;
- 10) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

#### 6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

- b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 22;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistral i sieci wodociągowych w ulicach: Południowej, Ustowskiej, Nasypowej, Zagonowej, Floriana Krygiera oraz spoza obszaru planu;
  - 3) system wodociągowy należy realizować:
    - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
    - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
  - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną w ulicach: Południowej, Ustowskiej, Nasypowej, Zagonowej, Szczawiowej;
  - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejących kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Południowej, Floriana Krygiera, Ustowskiej, Szczawiowej ze zrzutem do istniejących rowów i rzeki Bukowej po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
  - 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
  - 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
  - 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
  - 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
  - 10) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej i rowu melioracyjnego;
  - 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
  - 12) zaopatrzenie w ciepło poprzez istniejące i nowe magistrale i sieci ciepłownicze zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłowniczej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
  - 13) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górnictwa wykorzystujących:
    - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
    - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłownicze, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
  - 14) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
  - 15) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
  - 16) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 17) na obszarze planu ustala się realizację napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN; dla linii napowietrznej ustala się zasięg oddziaływania, oznaczony na rysunku planu; dla linii kablowej ustala się pas techniczny o szerokości 12 m (po 6 m z każdej strony od osi linii);

- 18) w zasięgu oddziaływania, oznaczonym na rysunku planu, i pasie technicznym napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia NWN obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 19) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 20) w zasięgach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 21) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 22) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 24) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 25) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, ciepła - 32 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 26) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 27) na obszarze planu obowiązują likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji;
- 28) część obszaru planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

### **Rozdział 3**

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

##### **§ 7. Teren elementarny Z.N.5001.U**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> z wyłączeniem branży spożywczej.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) parkingi realizuje się z nasadzeniami zieleni wysokiej pomiędzy miejscami postojowymi wg wskaźnika: 1 drzewo na 6 miejsc postojowych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11;
- 3) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 4) w odniesieniu do zwierząt oraz ich stanowisk i siedlisk oznaczonych na rysunku planu, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0 – 2,0;
- 5) na obszarze działki nr 3/4 z obrębem 1069 dopuszcza się niwelację terenu do 1 m, związaną z realizacją inwestycji;
- 6) dopuszcza się wyłącznie 2 tablice reklamowe lub 2 urządzenia reklamowe wolno stojące, każde o powierzchni ekspozycji do 3,6 x 2,5 m oraz maksymalnej wysokości 5,5 m, związane z użytkowaniem terenu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>.

#### 4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.5020.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

#### 6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.5019.KD.G, Z.N.5020.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu; w granicach terenów elementarnych Z.N.5019.KD.G i Z.N.5001.U dopuszcza się zmianę trasy linii napowietrznej WN lub jej poprowadzenie jako linii kablowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych wraz z realizacją kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### § 8. Teren elementarny Z.N.5002.ZP

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Bukowa, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) istniejące ogrody działkowe do zachowania.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) w odniesieniu do zwierząt oraz ich stanowisk i siedlisk oznaczonych na rysunku planu, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla istniejących ogrodów działkowych ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla altany działkowej: 35,0 m<sup>2</sup>,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m przy dachach stromych i 4,0 m przy dachach płaskich,
  - d) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej,
  - e) zakazuje się lokalizacji altan na granicach działek ogrodniczych;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu, za wyjątkiem:
  - a) lokalizacji obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną cieków,
  - b) istniejących ogrodów działkowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
  - b) obiektów małej architektury np. stojaki na rowery, wiaty, siedziska, stoły, paleniska, itp.,
  - c) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

#### 4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.N.5020.KD.D.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację rowu melioracyjnego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali wodociągowej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

### **§ 9. Teren elementarny Z.N.5003.ZD**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki ogrodniczej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy dla altany działkowej: 35,0 m<sup>2</sup>;
- 2) do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m przy dachach stromych i 4,0 m przy dachach płaskich;
- 4) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej;
- 5) zakazuje się lokalizacji altan na granicach działek ogrodniczych.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z ul. Darniowej położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali wodociągowej w pasie technicznym oznaczonym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 10. Teren elementarny Z.N.5004.U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> z wyłączeniem branży spożywczej;
- 3) istniejące ogrody działkowe do zachowania.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) parkingi realizuje się z nasadzeniami zieleni wysokiej pomiędzy miejscami postojowymi wg wskaźnika: 1 drzewo na 6 miejsc postojowych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11;
- 3) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) dla działek zabudowy usługowej ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy:
    - na działkach nr 1 i 5/2 z obrębu 1070: 14,0 m,
    - na działce nr 4 z obrębu 1070: 20,0 m,
  - c) budynki kryte dachami płaskimi,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - na działkach nr 1 oraz 5/2 z obrębu 1070: 0,2 – 1,6,
    - na działce nr 4 z obrębu 1070: 0,001 – 2,0;
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla istniejących ogrodów działkowych ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla altany działkowej: 35,0 m<sup>2</sup>,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m przy dachach stromych i 4,0 m przy dachach płaskich,
  - d) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej,
  - e) zakazuje się lokalizacji altan na granicach działek ogrodniczych.
- 3) dopuszcza się wyłącznie 2 tablice reklamowe lub 2 urządzenia reklamowe wolno stojące, każde o powierzchni ekspozycji do 3,6 x 2,5 m oraz maksymalnej wysokości 5,5 m, związane z użytkowaniem terenu;
- 4) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu Z.N.5020.KD.D i Z.N.5019.KD.G;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.5019.KD.G, Z.N.5020.KD.D, Z.N.5004.U, Z.N.5005.ZN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni głębinowej, oznaczonej na rysunku planu i zaopatrzenie w wodę z istniejącego ujęcia wód podziemnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę nowej oczyszczalni ścieków na terenie bazy transportowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę przepompowni ścieków sanitarnych i sieci: wodociągowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 8) ustala się realizację napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej NWN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

### **§ 11. Teren elementarny Z.N.5005.ZN**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Bukowa;

2) w granicach wydzielenia wewnętrznego o symbolu 1.ZP:

- a) zieleni urządzona, z zastrzeżeniem lit.b,
- b) istniejące ogrody działkowe do zachowania.

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

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 80% powierzchni terenu elementarnego,
- b) dla 1.ZP: 70% powierzchni wydzielenia.

2) ustala się ochronę naturalnego krajobrazu i zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;

3) na obszarze proponowanego użytku ekologicznego „Dolina Bukowej” zakazuje się:

- a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo gospodarce wodnej,
- c) uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- d) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew;

4) zakazy § 11 ust. 2 pkt 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego;

5) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

6) w odniesieniu do zwierząt oraz ich stanowisk i siedlisk oznaczonych na rysunku planu, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dla istniejących ogrodów działkowych ustala się:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy dla altany działkowej: 35,0 m<sup>2</sup>,
- b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m<sup>2</sup>,
- c) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m przy dachach stromych i 4,0 m przy dachach płaskich,
- d) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej,
- e) zakazuje się lokalizacji altan na granicach działek ogrodniczych.

2) zakazuje się zabudowy terenu, za wyjątkiem:

- a) lokalizacji obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną cieków,
- b) istniejących ogrodów działkowych;

3) części terenu objęte strefami VII oraz VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

4) dopuszcza się lokalizację:

- a) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- b) obiektów małej architektury np. stojaki na rowery, wiaty, siedziska, stoły, paleniska, itp.,
- c) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

Obsługa z terenów: Z.N.5020.KD.D, Z.N.5021.KD.L, Z.N.5022.KD.D oraz istniejącego zjazdu w ul. F. Krygiera w terenie Z.N.5019.KD.G.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

1) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację rowów melioracyjnych;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu drogowego;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali gazowej i ciepłej w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektorów deszczowych w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 8) ustala się likwidację słupowej stacji transformatorowej SN/nn; dopuszcza się remont i przebudowę stacji do czasu likwidacji ogrodów działkowych;
- 9) ustala się realizację napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej NWN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

## **§ 12. Teren elementarny Z.N.5006.MN**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wzdłuż terenów elementarnych ZN.5018.KD.G i ZN.5021.KD.L nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 20,0 m, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla budynku w zabudowie bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0 - 0,6;
- 6) część terenu objęta strefą WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu Z.N.5022.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu Z.N.5021.KD.L w obrębie skrzyżowania z ul. Nasypową (Z.N.5023.KD.D);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.5018.KD.G, Z.N.5021.KD.L, Z.N.5022.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali gazowej i ciepłej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;



- 5) ustala się realizację napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej NWN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 13. Teren elementarny Z.N.5007.MN**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 3) od strony terenu elementarnego Z.N.5023.KD.D budynki kryte dachami stromymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0 - 0,6;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów Z.N.5023.KD.D i Z.N.5024.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.5021.KD.L, Z.N.5023.KD.D, Z.N.5024.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali gazowej w nowej lokalizacji.

### **§ 14. Teren elementarny Z.N.5008.MN**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 - 0,6;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów Z.N.5023.KD.D i Z.N.5024.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.5023.KD.D, Z.N.5024.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali gazowej w nowej lokalizacji.

**§ 15. Teren elementarny Z.N.5009.MN**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla budynku w zabudowie bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0 - 0,6;
- 6) teren objęty strefą WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 7) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: Z.N.5023.KD.D, Z.N.5025.KDW i Z.N.5026.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) istniejący ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu, do zachowania.

**6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.5023.KD.D, Z.N.5025.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistral wodociągowych w pasie technicznym oznaczonym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali gazowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 5) część terenu znajduje się w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

**§ 16. Teren elementarny Z.N.5010.MW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,6;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m<sup>2</sup>;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 7) istniejące garaże blaszane do likwidacji;
- 8) dopuszcza się lokalizację naziemnych garaży murowanych:
  - a) o maksymalnej wysokości do 3 m,
  - b) krytych dachem płaskim;
- 9) teren objęty strefą WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: Z.N.5023.KD.D i Z.N.5026.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.5023.KD.D, Z.N.5026.KD.D, Z.N.5010.MW, Z.N.5012.MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistral wodociągowych w pasie technicznym oznaczonym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

### **§ 17. Teren elementarny Z.N.5011.MW**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 - 0,6;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się lokalizację naziemnych garaży murowanych:
  - a) o maksymalnej wysokości do 3 m,

- b) krytych dachem płaskim;
- 7) teren objęty strefą WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 8) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu Z.N.5026.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.5026.KD.D, Z.N.5010.MW, Z.N.5012.MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistral wodociągowych w pasie technicznym oznaczonym na rysunku planu.

### **§ 18. Teren elementarny Z.N.5012.MN**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza i szeregową;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla budynku w zabudowie bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla budynku w zabudowie szeregowej: 300 m<sup>2</sup>;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0 - 0,6;
- 6) część terenu objęta strefą WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu Z.N.5026.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.5023.KD.D, Z.N.5026.KD.D, Z.N.5010.MW, Z.N.5011.MW, Z.N.5012.MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn.

#### **§ 19. Teren elementarny Z.N.5013.KK**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: transport kolejowy wraz z obiektami i urządzeniami.

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

Część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z transportem kolejowym realizuje się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację torów kolejowych.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

Skrzyżowanie z terenem Z.N.5019.KD.G (ul. Południowa) w drugim poziomie.

##### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej i ciepłej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 6) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN i kanalizacji sanitarnej.

#### **§ 20. Teren elementarny Z.N.5014.ZN**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe - rzeka Bukowa.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) ustala się ochronę naturalnego krajobrazu i zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) na obszarze proponowanego użytku ekologicznego „Dolina Bukowej” zakazuje się:
  - a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
  - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo gospodarce wodnej,
  - c) uszkadzania i zanieczyszczania gleby,
  - d) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew;
- 4) zakazy § 20 ust. 2 pkt 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego;
- 5) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 6) w odniesieniu do zwierząt oraz ich stanowisk i siedlisk oznaczonych na rysunku planu, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu, za wyjątkiem lokalizacji obiektów inżynieryjnych związanych z obsługą techniczną cieków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
  - b) obiektów małej architektury np. stojaki na rowery, wiaty, siedziska, stoły, paleniska, itp.,
  - c) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.
- 3) część terenu objęta strefą WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 4) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

Obsługa z terenu Z.N.5021.KD.L.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu drogowego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistral wodociągowych w pasie technicznym oznaczonym na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali gazowej w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się likwidację zbiornika wody;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 7) ustala się realizację napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej NWN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 8) ustala się realizację studni awaryjnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

### **§ 21. Teren elementarny Z.N.5015.ZN**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) ustala się ochronę naturalnego krajobrazu i zachowanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) na obszarze proponowanego użytku ekologicznego „Dolina Bukowej” zakazuje się:
  - a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo gospodarce wodnej,
  - c) uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
  - d) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew;
- 4) zakazy § 21 ust. 2 pkt 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego;
- 5) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 6) w odniesieniu do zwierząt oraz ich stanowisk i siedlisk oznaczonych na rysunku planu, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
  - b) obiektów małej architektury np. stojaki na rowery, wiaty, siedziska, stoły, paleniska, itp.,

c) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

2) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

Obsługa z terenów: Z.N.5021.KD.L i Z.N.5029.KD.D.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistral wodociągowych w pasie technicznym oznaczonym na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) ustala się realizację napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej NWN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

### **§ 22. Teren elementarny Z.N.5016.MN**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych, w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) w odniesieniu do zwierząt oraz ich stanowisk i siedlisk oznaczonych na rysunku planu, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi i stromymi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla budynku w zabudowie bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0 - 0,6;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: Z.N.5027.KD.L, Z.N.5029.KD.D i Z.N.5028.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.5027.KD.L, Z.N.5028.KD.D, Z.N.5029.KD.D;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistral wodociągowych w pasie technicznym oznaczonym na rysunku planu.

### **§ 23. Teren elementarny Z.N.5017.EE**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja elektroenergetyczna najwyższego, wysokiego i średniego napięcia NWN/WN/SN.

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

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% terenu elementarnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: 0,0 - 0,6;
- 5) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

Obsługa z terenu Z.N.5021.KD.L.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) ustala się realizację stacji elektroenergetycznej NWN/WN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji elektroenergetycznej NWN/WN/SN;
- 3) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację podziemnej, nadziemnej i napowietrznej infrastruktury elektroenergetycznej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej w nowej lokalizacji.

### **§ 24. Teren elementarny Z.N.5018.KD.G (ul. F. Krygiera)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna.

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

- 1) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni, w tym nasadzenia zieleni wysokiej;
- 2) w odniesieniu do zwierząt oraz ich stanowisk i siedlisk oznaczonych na rysunku planu, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie nowych oraz przedłużanie funkcjonowania istniejących wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wyłącznie:
  - a) o wymiarach powierzchni ekspozycji do 6,00 x 3,00 m oraz maksymalnej wysokości konstrukcji 7,5 m,
  - b) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach nie mniejszych niż 150 m;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;



- 4) część terenu objęta strefą WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 5) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, min. jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 2) na odcinku od ul. Ustowskiej do ronda H. Hakena ustala się lokalizację zjazdu publicznego w drugim poziomie do obsługi kompleksu handlowo-usługowego w gminie Kołbaskowo;
- 3) ustala się lokalizację kładki pieszo-rowerowej w granicach podwydziałenia 1.KPR oznaczonego na rysunku planu;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 28,5 m do 65,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej, rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali: gazowej, ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych;
- 6) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej nn.

### **§ 25. Teren elementarny Z.N.5019.KD.G (ul. Południowa, rondo im. H. Hakena)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna z trasą tramwajową.

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

- 1) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni, w tym nasadzenia zieleni wysokiej;
- 2) w odniesieniu do zwierząt oraz ich stanowisk i siedlisk oznaczonych na rysunku planu, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie nowych oraz przedłużanie funkcjonowania istniejących wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wyłącznie:
  - a) na odcinku ul. Południowej oraz ul. F. Krygiera w odległości nie mniejszej niż 100 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ronda im. H. Hakena,
  - b) o wymiarach powierzchni ekspozycji do 6,00 x 3,00 m oraz maksymalnej wysokości konstrukcji 7,5 m,
  - c) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach nie mniejszych niż 150 m;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe z siecią trakcyjną, obustronne chodniki i ścieżka rowerowa;
- 2) na odcinku przyległym do terenu elementarnego Z.N.5004.U dopuszcza się drogę wspomagającą;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 33,6 m do 198,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) skrzyżowanie z terenem Z.N.5013.KK w drugim poziomie.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali: gazowej, ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont piaskownika i separatora substancji ropopochodnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu; w granicach terenów elementarnych Z.N.5019.KD.G i Z.N.5001.U dopuszcza się zmianę trasy linii napowietrznej WN lub jej poprowadzenie jako linii kablowej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 8) ustala się realizację napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej NWN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

#### **§ 26. Teren elementarny Z.N.5020.KD.D (ul. Darniowa)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) ustala się realizację pod drogą przejścia dla małych zwierząt między terenami elementarnymi Z.N.5002.ZP a Z.N.5005.ZN;
- 3) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

Ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik.

##### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i kanalizację rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych, sieci elektroenergetycznej nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

#### **§ 27. Teren elementarny Z.N.5021.KD.L (ul. Ustowska i ul. Szczawiowa)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

- 1) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) ustala się realizację pod drogą przejścia dla małych zwierząt między terenami elementarnymi Z.N.5014.ZN a Z.N.5015.ZN;
- 3) w odniesieniu do zwierząt oraz ich stanowisk i siedlisk oznaczonych na rysunku planu, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;
- 2) ulica stanowi odcinek trasy rowerowej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,6 m do 52,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali: gazowej, ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistral wodociągowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustów drogowych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 6) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 7) ustala się realizację napowietrzno-kablowej linii elektroenergetycznej NWN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**§ 28. Teren elementarny Z.N.5022.KD.D (ul. Jutlandzka)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowej.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) droga w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,3 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali ciepłej;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

**§ 29. Teren elementarny Z.N.5023.KD.D (ul. Nasypowa)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) część terenu objęta strefą WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,4 m do 23,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali gazowej i magistral wodociągowych;
- 3) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

**§ 30. Teren elementarny Z.N.5024.KDW****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) ustala się lokalizację stacji redukcyjnej gazu;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowej.

**4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) droga w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,5 m do 13,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali gazowej i magistral wodociągowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej II-go stopnia.

**§ 31. Teren elementarny Z.N.5025.KDW****1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) teren objęty strefą WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) droga w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,3 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej.

### **§ 32. Teren elementarny Z.N.5026.KD.D**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) teren objęty strefą WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 2) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) droga w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 29,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistral wodociągowych;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych nn i kanalizacji deszczowej.

### **§ 33. Teren elementarny Z.N.5027.KD.L (ul. Ustowska)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

- 1) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;

- 2) ulica stanowi odcinek trasy rowerowej;
- 3) w liniach rozgraniczających ulicy ustala się przebieg chodników i jezdni dojazdowych do ulic: Zagonowej i Wysokiej (poza granicami planu);
- 4) ustala się lokalizację kładki pieszej w granicach terenów 1.KP i 2.KP oznaczonych na rysunku planu;
- 5) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 34,1 m do 60,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.
- 3) ustala się realizację sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

### **§ 34. Teren elementarny Z.N.5028.KD.D (ul. Zagonowa)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) droga w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,1 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

### **§ 35. Teren elementarny Z.N.5029.KD.D (ul. Ustowska)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, kanalizacji deszczowej.

### **§ 36. Teren elementarny Z.N.5030.KD.G**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna.

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

- 1) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni, w tym nasadzenia zieleni wysokiej;
- 2) w odniesieniu do zwierząt oraz ich siedlisk oznaczonych na rysunku planu, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) część terenu objęta strefą WII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) teren przeznaczony pod węzeł drogowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 0,0 m do 290,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej nn i kanalizacji deszczowej.

### **§ 37. Teren elementarny Z.N.5031.U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się realizację:
  - a) parkingów,
  - b) dróg dojazdowych,
  - c) zieleni,

zawiązanych z obsługą przyległych działek usługowych, usytuowanych poza granicą planu.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) parkingi realizuje się z nasadzeniami zieleni wysokiej pomiędzy miejscami postojowymi wg wskaźnika: 1 drzewo na 6 miejsc postojowych, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 11;
- 3) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 4) w odniesieniu do zwierząt oraz ich siedlisk oznaczonych na rysunku planu, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Zakazuje się zabudowy terenu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu poprzez przyległe działki usytuowane poza granicą planu;
- 2) zakazuje się powiązania komunikacyjnego z terenem Z.N.5019.KD.G.

**6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej SN w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej nn i kanalizacji deszczowej.

**Rozdział 4**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 38.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru planu.

**§ 39.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc:

- 1) Uchwała Nr XLIII/538/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych, w części dotyczącej zmiany Z.47 (Dz.Urz.Woj.Sz. Nr 5, poz. 52, z 3.04.1998 r.);
- 2) Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód w części dotyczącej zmiany Z.48 i Z.49 (Dz.Urz.Woj.Sz. Nr 9, poz 57 z 16.04.1998 r.);
- 3) Uchwała Nr VII/83/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych, w części dotyczącej zmiany Z.50 (Dz.Urz.Woj.Zach. Nr 13 poz. 153 z 07.06.1999 r.);
- 4) Uchwała Nr III/W/351/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 1999 r. w sprawie zmiany Z.66 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód (Dz.Urz.Woj.Zach. Nr 26 poz. 426 z 16.08.1999 r.);
- 5) Uchwała Nr XVI/549/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany K.41 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód (Dz.Urz.Woj.Zach. Nr 8 poz. 77 z 14.02.2000 r.).

**§ 40.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 41.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

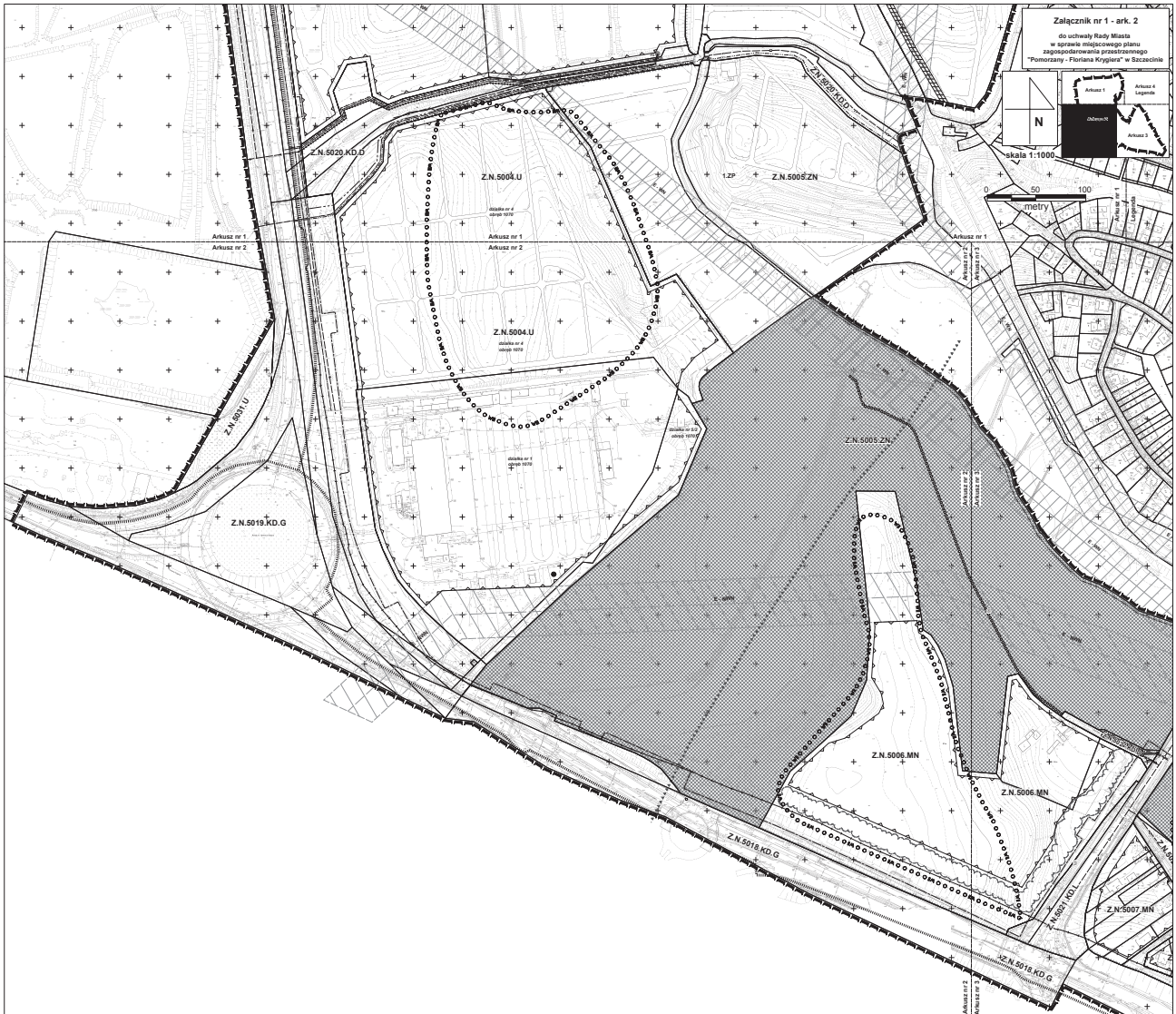
**Stefania Biernat**



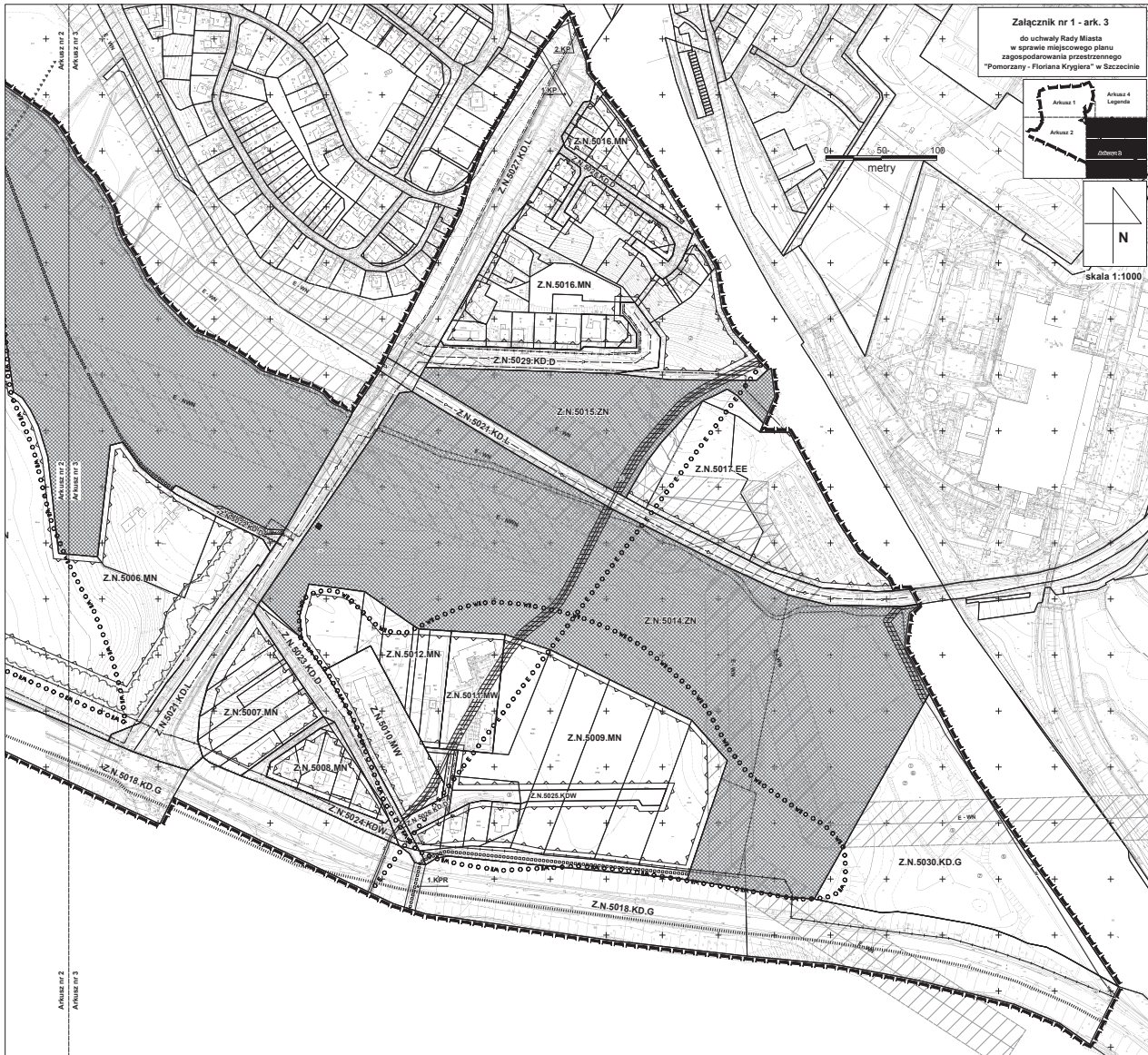
Załącznik Nr 1 - ark. 1 do uchwały Nr XL/1158/18  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 24 kwietnia 2018 r.



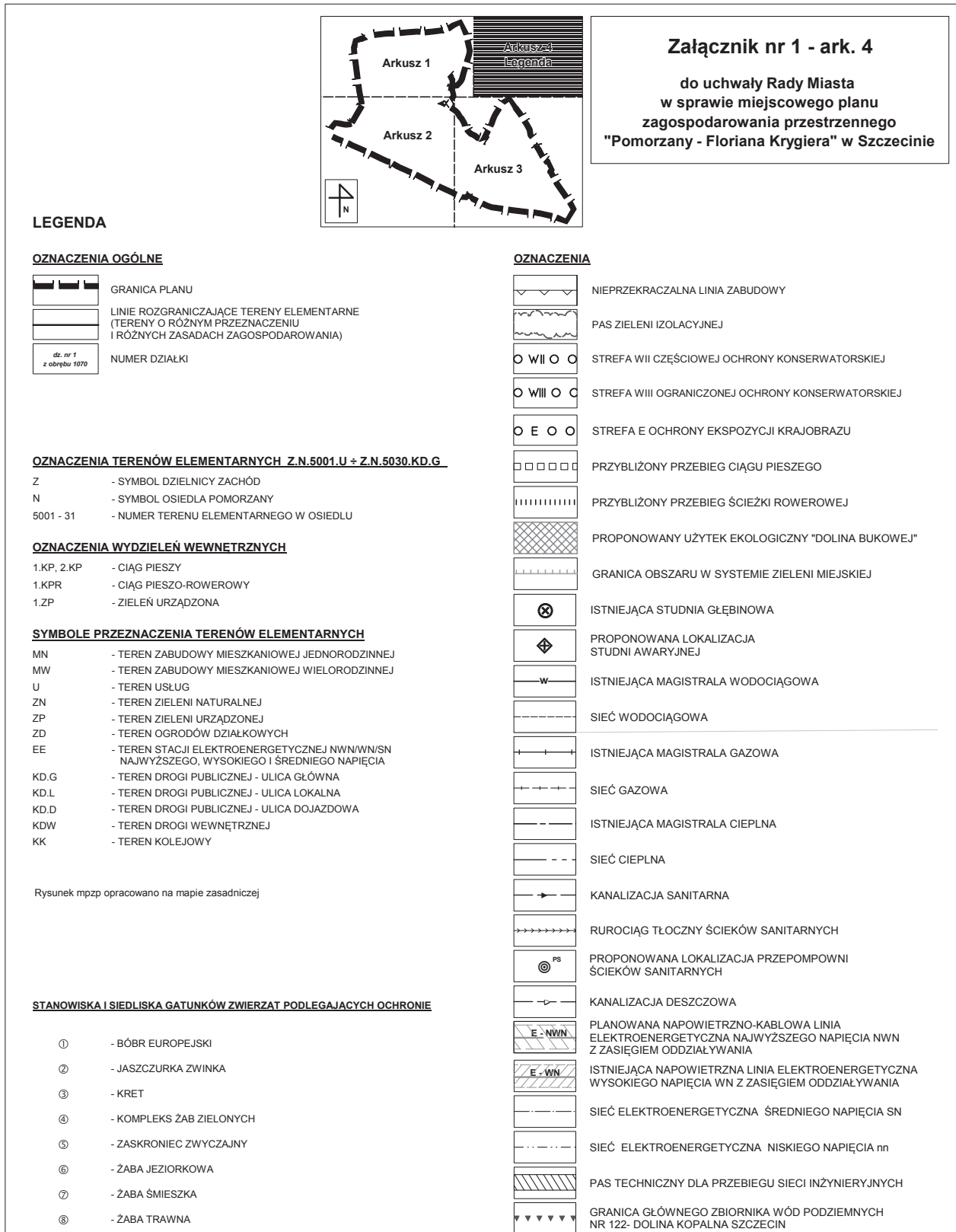
Załącznik Nr 1 - ark. 2 do uchwały Nr XL/1158/18  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 24 kwietnia 2018 r.



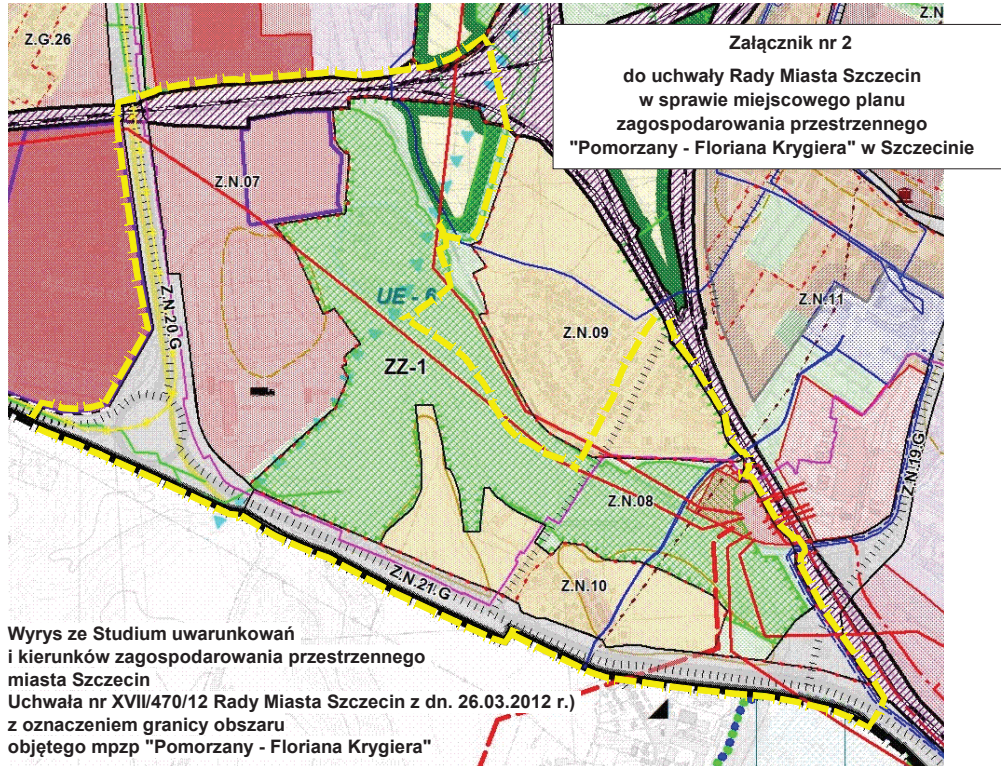
Załącznik Nr 1 - ark. 3 do uchwały Nr XL/1158/18  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 24 kwietnia 2018 r.



Załącznik Nr 1 - ark. 4 do uchwały Nr XL/1158/18  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 24 kwietnia 2018 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/1158/18  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 24 kwietnia 2018 r.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin Uchwała nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) z oznaczeniem granicy obszaru objętego mpzp "Pomorzany - Floriana Krygiera"

**LEGENDA:**

skala 1:10 000

**INFORMACJE OGÓLNE:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM GRANICA MIASTA
- GRANICE GMIN SĄSIEDZICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZOOPI NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- S.S.02 GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol identyfikacji; B - symbol osiedli; GZ - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO URSZEBNIENIA W MIEJSCOWYCH PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIETE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRODOPADOWE
- LASY
- ZIELEŃ CEMENTARNA
- ZIELEŃ URZĄDOWA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODOWISKOWEJ
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBZAR NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDELWYCH I USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ LICZBĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA USŁUG I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANIE SKŁADOWISKO REFLUTU
- TERENY DO ZALĄBIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDELWYCH Z OGRUPOWIZACJĄ OBSZARÓW HANDELWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
- OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISŁE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

**KOMUNIKACJA:**

- S.C.16.Z ULICE ZBIORCZE
- S.C.17.G ULICE GŁÓWNE
- D.S.04.GP ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- D.K.12.S DRUGI KRZEPDROWE
- D.K.11.A AUTOSTRADY
- KM WYZEŁONE TERENY POD SST
- WAZNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PETLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PETLE SZKOLENIA I REKREACJI SZYBIEGO TRAMWAJU
- WAZNIEJSZE WĘZŁY PRZESADZOWE
- ZAJAZDNIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- LINE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBZAR NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY III I STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA
- TURYSTYKA I SPUNKI:**
- WAZNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE
- INŻYNIERIA:**
- UŁĘC WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UŁĘC WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UŁĘC WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE

- STACJE REDUKCYJNO-POMAROWE I-STOPNA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- WŁAZIENIA SIECIOWE
- PRZEPŁYWKI SIECIÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RURIOCIĄGI TŁOCZNE SIECIÓW
- PLANOWANE RURIOCIĄGI TŁOCZNE SIECIÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAPIĘCIEM NAPIĘCIA 220 kV I 400 kV
- PLANOWANE LINE CIĘGNIENIA I LECIE LINE NAPIĘCIEM NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWE NAPIĘCIEM 110 kV
- CIEPLOWNIE
- MAGISTRALNE CIEPLNE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPLNE
- WALY PRZECIWPÓWODZOWE
- PLANOWANE WALY PRZECIWPÓWODZOWE
- POMPOWNE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNE MELIORACYJNE
- OBZAR ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH
- PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELĄDKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZESZTAŁCANIA, UNIESZKODLIWIENIA LUB ODBIORKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z KURKACAMI TOWARZYSZĄCYMI
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP "POMORZANY - FLORIANA KRYGIERA"

**OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**

- OBZAR ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKOW
- OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKOW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W" SIECIEJ OCHRONY ZABYTEKOW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WII" CZĘŚCIEJ OCHRONY ZABYTEKOW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKOW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE OBSZARÓW NIEZAPRAWIANYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OZYSKOWE I MIEZYSKOWE
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OZYSKOWE I MIEZYSKOWE
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PŁAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA I LOKALIZACJA SZCZĘCIBROGODRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEBATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBZAR NARAZIONE NA OSZWIENIE SIĘ MAS ZEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBZAR DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/1158/18  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 24 kwietnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Floriana Krygiera”  
w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, zm. z 2018 r. poz. 130) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	Z.N.5001.U	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych wraz z kanalizacją sanitarną i rurociągiem tłocznym ścieków sanitarnych.
2.	Z.N.5013.KK	Budowa kanalizacji sanitarnej.
3.	Z.N.5014.ZN	Budowa studni awaryjnej.
4.	Z.N.5019.KD.G	Istniejąca ulica główna. Planowana budowa trasy tramwajowej oraz budowa drogi wspomagającej obsługującej teren elementarny Z.N.5004.U przeznaczony pod zabudowę usługową. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
5.	Z.N.5020.KD.D	Projektowana ulica dojazdowa. Budowa jezdni i chodnika. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
6.	Z.N.5021.KD.L	Istniejąca ulica lokalna. Budowa chodnika. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
7.	Z.N.5022.KD.D	Istniejąca ulica dojazdowa. Budowa pieszo-jezdni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych.
8.	Z.N.5023.KD.D	Istniejąca ulica dojazdowa. Budowa chodnika. Budowa kanalizacji deszczowej.
9.	Z.N.5026.KD.D	Projektowana ulica dojazdowa. Budowa pieszo-jezdni. Budowa kanalizacji deszczowej.
10.	Z.N.5027.KD.L	Istniejąca ulica lokalna. Budowa chodnika. Budowa kanalizacji deszczowej.
11.	Z.N.5029.KD.D	Projektowana ulica dojazdowa. Budowa jezdni i chodnika. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej.
12.	Z.N.5030.KD.G	Budowa elementów węzła drogowego.

**§ 3.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, poz. 785, poz. 898, poz. 1089, poz. 1529, poz. 1566, poz. 1888, poz. 1999), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089, poz. 1387, poz. 1566).

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

**§ 5. 1.** Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 328, poz. 1566), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089, poz. 1387, poz. 1566).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/1158/18  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 24 kwietnia 2018 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Floriana Krygiera” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Floriana Krygiera” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Floriana Krygiera”, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.07.2017 r. do 04.08.2017 r.

2. W ustalonym terminie wniesiono uwagi zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi dnia 04.09.2017 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag, zgłoszonych do projektu planu:

**1. Uwaga dotycząca:**

*„ust 37 pkt 5. Ustalenia komunikacyjne:*

*obsługa terenu poprzez przyległe działki usytuowane poza granicą planu (...)*”

- Wnioskowano o uwzględnienie w zapisach obsługi komunikacyjnej dla działki 1/4 możliwości obsługi komunikacyjnej wprost z Ronda Hakena poprzez działkę nr 1/7.

**Uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Biorąc pod uwagę, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie - Dz. U. z 29 stycznia 2016 r. poz. 124, § 113 ust. 7 - wjazd i wyjazd na drogę nie mogą być usytuowane m.in. w obszarze oddziaływania skrzyżowania lub węzła oraz uwzględniając fakt, że planowane jest połączenie Ronda Hakena z obwodnicą Warzymic i Przeclawia (nowy przebieg drogi krajowej nr 13), co skutkować będzie przebudową tego skrzyżowania, nie ma możliwości wykonania wjazdu.

**2. Uwagi dotyczące:**

*„ust 23 pkt 2. Ustalenia ekologiczne:*

*minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% terenu elementarnego.*

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

*ppk 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego 60%;*

*ppk 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m (...)*”

- Wnioskowano o zmianę zapisu dotyczącego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: z 20% powierzchni działki budowlanej na 20% terenu elementarnego.

**Uwaga uwzględniona.**

- Wnioskowano o zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach terenu elementarnego z 30% do 80%.

**Uwaga uwzględniona częściowo.**

**Uzasadnienie:**



Maksymalną powierzchnię zabudowy zwiększono z 30% do 60%, co daje możliwość zabudowy obszaru o powierzchni ponad 12 280 m<sup>2</sup>. Powiększenie obszaru zabudowy do 80% powierzchni terenu elementarnego jest bezzasadne.

- Wnioskowano o dopisanie do ustaleń dotyczących powierzchni i wysokości zabudowy, że dotyczą one obiektu kubaturowego, z obawy iż proponowane zapisy spowodują brak możliwości realizacji planowanej rozbudowy urządzeń stacji elektroenergetycznej w tym budowy nowych urządzeń WN/SN.

**Wnioskowana uwaga nie została uwzględniona.**

**Uzasadnienie:**

Definicje powierzchni oraz wysokości zabudowy odnoszą się wyłącznie do parametrów, które posiadają obiekty kubaturowe. Definicje te nie dotyczą urządzeń technicznych i inżynierskich i nie stanowią ograniczenia dla realizacji inwestycji. Nie ma potrzeby dodatkowego wprowadzania tego pojęcia.