

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Pyrzycka” w Szczecinie

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

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr LVII/1062/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 czerwca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Pyrzycka” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, uchwała nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14 maja 2007 r., uchwała się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Pyrzycka” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 6,9882 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – projektowane obejście drogowe ul. Pyrzyckiej;
- 2) od wschodu – strumień Śmierdnicki Potok;
- 3) od południowo-zachodu - ul. Pyrzycka.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- | | | |
|--------------------|------|------------|
| 1) D.J.1001.MN,U | pow. | 0,2699 ha; |
| 2) D.J.1002.MN,U | pow. | 1,8279 ha; |
| 3) D.J.1003.U,MN | pow. | 0,2443 ha; |
| 4) D.J.1004.U,MN | pow. | 1,5555 ha; |
| 5) D.J.1005.MN,U | pow. | 0,7926 ha; |
| 6) D.J.1006.U,MN | pow. | 0,6053 ha; |
| 7) D.J.1007.MN,U | pow. | 0,5486 ha; |
| 8) D.J.1008.U | pow. | 0,3486 ha; |
| 9) D.J.1009.U,MN | pow. | 0,4985 ha; |
| 10) D.J.1010.U,KSP | pow. | 0,1251 ha; |
| 11) D.J.1011.KD.L | pow. | 0,1719 ha; |

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Pyrzycka” w Szczecinie stanowi Załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14 czerwca 2007 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 o zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D.
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: J (osiedle Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce),
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 1,
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001, 002, ... ;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) U,MN tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego,
 - c) U tereny zabudowy usługowej,
 - d) U,KSP teren zabudowy usługowej i stacji paliw i gazu płynnego z usługami towarzyszącymi,
 - e) KD.L teren drogi publicznej – ulica lokalna.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne
- 2) ustalenia ekologiczne
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu
- 4) ustalenia zasad parcelacji
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 35° ; za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 35° ;
- 3) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa lub jej część wydzielona geodezyjnie, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce lub spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych;
- 4) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmy, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-

- estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
 - 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 8) **obowiązująca linia zabudowy** – maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowane lico głównej bryły budynku;
 - 9) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, a także innych drobnych usług np.: salony fryzjerskie, kosmetyczne, pralnia, szewc, fotografowanie, poligrafia, wypożyczanie i naprawa sprzętu biurowego, domowego itp., oraz związane z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
 - 10) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
 - 11) **reklama wbudowana** – miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym; reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m²;
 - 12) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym;
 - 13) **rzemiosło usługowe** – zakład lub warsztat rzemieślniczy zatrudniający do 50 pracowników (MŚP) świadczący ogólnie rozumiane nieprodukcyjne usługi dla ludności (np. pralnia chemiczna i mechaniczna, fotograf, zakłady: krawiecki, szewski, kaletniczy, tapicerski, stolarski, zegarmistrzowski, grawerski, złotniczy, a także: naprawa sprzętu AGD i innych urządzeń, naprawa samochodów, ksero itp.);
 - 14) **strefa B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej** - strefa ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych; w obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji

przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków;

- 15) **typ zabudowy** – wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów. Typ zabudowy istniejącej określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub zabudowa wskazana w ustaleniu;
- 16) **wartościowy drzewostan** – należy przez to rozumieć chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe, a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy, spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
 - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,
 - c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: kasztanowiec, topola, wierzba – powyżej 200 cm, brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), glediczja trójcierniowa, choina, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, morwa, olsza, sosna, świerk – powyżej 100 cm, cyprysik, głóg, grab, jarząb, jodła, leszczyna, platan klonolistny, wiąz, żywotnik – powyżej 50 cm.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6.1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U) dopuszcza się usługi w zakresie:
 - a) obsługa firm i klientów (dopuszczenie nie dotyczy usług motoryzacyjnych),
 - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 100 m², z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², z wyjątkiem terenu D.J.1004.U,MN;
- 3) zakazuje się lokalizacji naziemnych stacji telefonii komórkowej i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji muszą zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 2) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakazuje się wycinki istniejącej zieleni w pasie o szerokości 20,0 m wzdłuż linii ciekłu Potok Śmierdnicki, z wyjątkiem koniecznych cięć sanitarnych;
- 4) zakazuje się realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych w pasie o szerokości 20,0 m wzdłuż linii ciekłu Potok Śmierdnicki;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy za wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych, niezbędnej wycinki związanej z budową i przebudową ulic oraz dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych wycinki pojedynczych drzew;
- 6) zakazuje się wprowadzania nowych nasadzeń niepożądanych gatunków drzew i krzewów jak np: robinia akacjowa, czeremcha amerykańska, klon jesionolistny, dąb czerwony, świdośliwa, bez koralowy, tawlina jarzębolistna, śnieguliczka biała;
- 7) w nasadzeniach zieleni stosuje się wyłącznie rodzime gatunki drzew i krzewów, charakterystyczne dla terenu na którym występują, głównie sosna pospolita, świerk, grab, wiąz, brzoza brodawkowata, lipa, jesion, topola, buk, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), głóg oraz spoza miejsca naturalnego występowania;

- 8) obszar planu położony jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, w związku z czym na obszarze planu obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze, historyczne, kulturowe i walory krajobrazowe formułowane dla poszczególnych terenów elementarnych, zgodne z rozporządzeniami Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Parku i jego planu ochrony;
- 9) obszar planu położony jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 o nazwie Wzgórza Bukowe, w związku z czym na obszarze planu obowiązują rygory chroniące wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych, zgodne z rozporządzeniem Ministra Środowiska.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U) na jednej działce przeznaczonej dla zabudowy ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku; ustalenie dotyczy zabudowy nowej i przekształcanej;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane w budynku mieszkalnym;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy:
 - a) na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów, okapów - do 0,80 m,
 - b) elementów programu architektonicznego takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - do 1,30 m,
 - c) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych – do 0,20 m (dotyczy wyłącznie budynków istniejących), za wyjątkiem zakazu ocieplenia budynków wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) ustalona na rysunku planu linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 6) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu i sytuowanego na działce budowlanej przylegającej frontem do ulic określonych w planie; dla budynków towarzyszących (obiekty gospodarcze, garaże) oraz wszystkich budynków sytuowanych na działce budowlanej nie przylegającej frontem do ulicy (druga linia zabudowy) wyznacza ona nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 7) wysokość zabudowy (budynku) mierzy się od poziomego terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przykrycia dachu;
- 8) w strefie B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, określonej na rysunku planu, zakazuje się zmiany historycznej kompozycji zespołu zabudowy wnętrza ulicy Pyrzyckiej; wartości historyczne podlegające ochronie:
 - a) układ istniejącej zabudowy wzdłuż ul. Pyrzyckiej: budynki mieszkalne z obiektami gospodarczymi na zapleczu,
 - b) budynki wolno stojące o układzie kalenicowym, dachy strome, symetryczne, wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja w dachu,
 - c) linia rozgraniczająca ul. Pyrzyckiej,
 - d) ozdobne przedogródki przy ul. Pyrzyckiej.
- 9) w strefie B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej dopuszcza się działania inwestycyjne zachowujące i kontynuujące historyczną kompozycję zespołu zabudowy wnętrza ul. Pyrzyckiej i typ zabudowy o walorach zabytkowych ujętej w gminnej ewidencji zabytków, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu; dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych; w sytuacji koniecznego wyburzenia

obiektu nakazuje się odtworzenie go w pierwotnej lokalizacji, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;

- 11) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu zabytkowego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, nakazuje się wykonanie inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków;
- 12) wzdłuż dróg publicznych zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 13) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową; powyższe ograniczenia nie dotyczą tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 14) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulicy; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystającej poza lica budynków;
- 15) dopuszcza się zachowanie zabudowy i dotychczasowego użytkowania terenu, niezgodnych z przeznaczeniem terenu, lecz istniejących legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu – do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych;
- 16) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu za wyjątkiem:
 - a) lokalizacji zgodnych z przeznaczeniem terenu obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego na okres nie dłuższy niż 3 lata,
 - b) zagospodarowania tymczasowego wynikającego z konieczności zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu;
- 17) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów gruntu wynikających z potrzeb:
 - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
 - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
 - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) zakazuje się wydzielania działek po obrysie budynków bez wydzielenia terenu przynależnego i niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku; ustalenie nie dotyczy sytuacji wyznaczenia po obrysie budynku jednej z granic terenu przynależnego zabudowie istniejącej;
- 3) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do ulic określonych w planie, przy czym w przypadku działki przylegającej do kilku ulic ustalenie dotyczy frontu przy ulicy wskazanej w ustaleniach szczegółowych, albo w przypadku braku wskazania – co najmniej jednego frontu;
- 4) nie uznaje się za działkę budowlaną działki gruntu stanowiącej dojazd do działek budowlanych nie przylegających frontem do ulic;
- 5) przy wydzielaniu działek budowlanych przylegających frontem do ulic, określony w ustaleniach szczegółowych kąt nachylenia nowych granic działek budowlanych dotyczy granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy;
- 6) określone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek gruntu na przyłączenie do sąsiedniej posesji w celu umożliwienia prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku lub urządzeń położonych na tej posesji lub umożliwienia jej racjonalnej zabudowy (korekty podziałów własnościowych);
- 7) określone w ustaleniach szczegółowych zasady parcelacji nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych dla inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 8) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;

- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą:
 - a) ul. Pyrzycka (poza granicami planu) - połączenie z obszarem osiedli prawobrzeżnych, międzyodrza i śródmieścia oraz wylot z miasta w kierunku Stargardu Szczecińskiego i Pyrzyc;
 - b) D.J.1011.KD.L – ulica stanowiąca wewnętrzne powiązanie planowanej zabudowy mieszkaniowej osiedla Śmierdnica, a jednocześnie ulica doprowadzająca ruch do ul. Pyrzyckiej i ulicy zbiorczej, której przebieg planowany jest wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem,
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie,
 - b) obsługa firm i klientów: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) handel detaliczny: 3 miejsca postojowe / 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) handel hurtowy: 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej,
 - e) obiekty ekspozycyjno-handlowe: 1 miejsce postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - f) hotel: 3 miejsca postojowe / 10 miejsc sypialnych,
 - g) gastronomia: 3 miejsca postojowe / 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - h) rzemiosło usługowe: 1 miejsce / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - i) warsztat naprawczy pojazdów mechanicznych: 3 miejsca postojowe / 1 stanowisko naprawcze,
 - j) myjnie samochodowe: 2 miejsca postojowe / 1 stanowisko do mycia,
 - k) inne usługi motoryzacyjne: 2 miejsca postojowe / 50 m² powierzchni użytkowej,
 - l) magazyny: 5 miejsc postojowych / 10 zatrudnionych,
- 4) w przypadku, gdy wynik obliczeń miejsc parkingowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie ułamka do jedności: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 - do 0, dla liczby większej od 0,5 - do 1;
- 5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - b) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - c) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia miejskiego;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej Ø 150 – 250 mm w ul. Pyrzyckiej;
- 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 poprzez projektowany kanał w ul. Pyrzyckiej i system kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej Ø 0,20 – 0,50 m do oczyszczalni ścieków „Płonia”, a docelowo do oczyszczalni „Zdroje”;
- 5) w razie braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody a także zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub lokalnych i przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej Ø 0,30 – 0,60 m w ul. Pyrzyckiej;
- 7) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do strumienia Śmierdnicki Potok lub bezpośrednio do gruntu pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;

- 8) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej rozdzielczej średniego ciśnienia w ul. Pyrzyckiej;
- 9) zaopatrzenie w ciepło poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej 15 kV poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 11) nowe i modernizowane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy linii 15 kV wymienionej w ustaleniach szczegółowych;
- 12) w terenach elementarnych stanowiących korytarze infrastruktury technicznej bądź w terenach przylegających do ulic lub korytarzy infrastruktury technicznej - gdzie nie obowiązuje zakaz zabudowy - dopuszcza się lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 13) przytoczone w ustaleniach planu przekroje przewodów infrastruktury technicznej stanowią opis stanu istniejącego i nie są ustaleniami planu; dopuszcza się przebudowę przewodów infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów i przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych;
- 14) ustala się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych;
- 15) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 16) nakazuje się oddzielne gromadzenie odpadów przemysłowych pochodzących z zakładów usługowych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.J.1001.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 45 %;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, w tym od północnej granicy terenu elementarnego w odległości 12 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dachy płaskie;
- 5) nowa zabudowa lokalizowana w linii zabudowy ul. Pyrzyckiej w układzie kalenicowym.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 20,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Pyrzyckiej zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ul. Pyrzyckiej;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Pyrzyckiej;
- 2) istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV do przebudowy.

§ 8. Teren elementarny D.J.1002.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1;
- 3) dopuszcza się zachowanie lokali mieszkalnych w istniejącym budynku przy ul. Pyrzyckiej 53 z zakazem powiększania ilości mieszkań.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, w tym od północno-wschodniej granicy terenu elementarnego w odległości 12 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m;
- 4) ustala się ochronę zabytków przy ul. Pyrzyckiej nr 50, 52, 53, 54 ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 10 i 11:
 - a) dla budynków nr 53 i 54 zakazuje się zmiany gabarytów, kompozycji elewacji frontowych i bocznych, detalu architektonicznego (gzymsu cokołowego, okiennego, okapu) oraz kształtu dachu, z zastrzeżeniem lit. b, c, e, g;
 - b) dla budynku nr 53 nakazuje się przywrócenie historycznej kompozycji elewacji frontowej, wykroju otworów okiennych i drzwiowych oraz symetrycznego podziału pola okiennego „z krzyżem”;
 - c) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę budynków nr 53 i 54 wyłącznie od strony elewacji tylnej z wycofaniem elewacji dobudowanych min. 0,4 m od płaszczyzny elewacji bocznych,
 - d) zakazuje się ocieplenia od zewnątrz budynku nr 54,
 - e) dopuszcza się ocieplenie od zewnątrz budynków nr 52, 53, 50, w tym dla budynku nr 53 nakazuje się odtworzenie na elewacji historycznego detalu architektonicznego,
 - f) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków nr 50 i 52 pod warunkiem zachowania zasadniczej kompozycji elewacji frontowych i kształtu dachu,
 - g) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poddaszy budynków, w tym dla obiektów nr 53 i 54 od strony ul. Pyrzyckiej w formie okien połaciowych a od strony zaplecza w dowolnej formie;
- 5) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8 i 9 ;
- 6) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dachy płaskie.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 15,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Pyrzyckiej zawarty w przedziale od 85° do 90°;
- 4) na części terenu ustala się schemat podziału na działki budowlane.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ul. Pyrzyckiej – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się obsługę nowo wydzielanych działek poprzez drogi wewnętrzne lub planowaną drogę publiczną (poza granicami planu);
- 3) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie

przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Pyrzyckiej;
- 2) pozostawia się istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV biegnącą przez północną część terenu z dopuszczeniem jej przebudowy.

§ 9. Teren elementarny D.J.1003.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa; w granicach działki budowlanej dopuszcza się wprowadzenie jednego lokalu mieszkalnego;
- 2) zakres usług:
 - a) obsługa firm i klientów,
 - b) usługi handlu,
 - c) rzemiosło usługowe, w tym warsztat naprawczy samochodów z wyłączeniem usług blacharskich i lakierniczych;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej w budynku mieszkalnym przy ul. Pyrzyckiej 49.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40 %;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m;
- 4) ustala się ochronę zabytku przy ul. Pyrzyckiej nr 49 ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 10 i 11:
 - a) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę wyłącznie od strony elewacji tylnej i bocznych z wycofaniem elewacji dobudowanych min. 0,4 m od płaszczyzny elewacji frontowej lub bocznych pod warunkiem zachowania kompozycji elewacji frontowej,
 - b) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poddasza: od strony ul. Pyrzyckiej w formie okien połaciowych, od strony zaplecza w dowolnej formie;
- 5) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8 i 9;
- 6) budynki kryte dachami stromymi; dopuszcza się dla obiektów usługowych, gospodarczych i magazynowych dachy płaskie.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²; dla istniejącego budynku mieszkalnego dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o minimalnej powierzchni 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 20,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Pyrzyckiej zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ul. Pyrzyckiej;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Pyrzyckiej.

§ 9. Teren elementarny D.J.1004.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa; w granicach działki budowlanej dopuszcza się wprowadzenie jednego lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) zakres usług:
 - a) obsługa firm i klientów,
 - b) usługi handlu,
 - c) usługi hotelarskie,
 - d) gastronomia,
 - e) obiekty ekspozycyjno – handlowe,
 - f) magazyny;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej w budynku mieszkalnym przy ul. Pyrzyckiej 47.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40 %;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 3) w pasie o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieką Potok Śmierdnicki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieką w celu jego konserwacji;
- 4) poza pasem o szerokości 5,0 m nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej, określonej na rysunku planu;
- 5) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, w tym od wschodniej granicy terenu elementarnego w odległości 20 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m;
- 4) ustala się ochronę zabytków przy ul. Pyrzyckiej nr 47-48, stanowiących obiekty dawnej cegielni i budynek mieszkalny, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 10 i 11:
 - a) dopuszcza się adaptację obiektów zespołu zabudowy mającą na celu dostosowanie ich do nowej funkcji, pod warunkiem zachowania gabarytów obiektów, ceglanych elewacji i gzymsów, kompozycji elewacji (wykrojów otworów okiennych i ich podziału oraz otworów drzwiowych), kształtu dachu oraz detalu architektonicznego, z zastrzeżeniem lit. b, c, e,
 - b) w budynku kotłowni i budynku gospodarczym dopuszcza się dodatkowe otwory okienne i drzwiowe pod warunkiem zachowania kompozycji elewacji i detalu architektonicznego,
 - c) dopuszcza się budowę przedsionków do budynków lub korytarzy łączących budynki w formie przeszklonej konstrukcji ramowej,
 - d) zakazuje się rozbiórki pieca Hoffmanna znajdującego się w głównym budynku dawnej cegielni,
 - e) dopuszcza się przebudowę budynku mieszkalnego nr 47 przy zachowaniu jego gabarytu, kompozycji elewacji i kształtu dachu,
 - f) dopuszcza się konieczną rozbiórkę budynku mieszkalnego nr 47; w przypadku budowy nowego obiektu w tym miejscu nakazuje się odtworzenie gabarytu historycznego budynku,
- 5) nakazuje się zachowanie historycznej kompozycji zespołu zabudowy dawnej cegielni z zastrzeżeniem pkt 4, 6, 10 i ust. 4;
- 6) dopuszcza się nowe budynki w formach naśladujących budynki istniejące: z cegły licowej z detalem zaczerpniętym z form istniejących na obszarze dawnej cegielni, z możliwością płaszczyzn tynkowanych;
- 7) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8 i 9 ;
- 8) obszar i obiekty dawnej cegielni zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków;
- 9) budynki kryte dachami płaskimi, za wyjątkiem istniejącego budynku mieszkalnego;

10) zakazuje się uczytelnienia w terenie podziałów geodezyjnych w formie ogrodzeń.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej 1000 m²; dla istniejącego budynku mieszkalnego dopuszcza się wydzielanie działki budowlanej o minimalnej powierzchni 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej 12,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Pyrzyckiej zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ul. Pyrzyckiej;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Pyrzyckiej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez istniejącą wolno stojącą stację transformatorową 15/0,4 kV zasilaną linią napowietrzną 15 kV;
- 3) dopuszcza się przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej zasilającej stację transformatorową na linię kablową;
- 4) pozostawia się istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną 15 kV biegnącą przez północną część terenu z dopuszczeniem jej przebudowy.

§ 10. Teren elementarny D.J.1005.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50 %;
- 2) w pasie o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieką Potok Śmierdnicki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieką w celu jego konserwacji;
- 3) poza pasem o szerokości 5,0 m nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej, określonej na rysunku planu;
- 4) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, w tym od wschodniej granicy terenu elementarnego w odległości 20 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m;
- 4) ustala się ochronę zabytków przy ul. Pyrzyckiej nr 45 i 46 ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 10 i 11:
 - a) zakazuje się zmiany: gabarytów budynków, kompozycji elewacji frontowych i bocznych oraz kształtu dachu (w tym wystawki w budynku nr 46), z zastrzeżeniem lit. c i e,
 - b) dla budynku nr 45 nakazuje się zachowanie ceglanych elewacji, ceglano-gzymsu, przybudówki oraz odtworzenie historycznego podziału pola okiennego „w formie krzyża”,
 - c) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę budynków wyłącznie od strony elewacji tylnych z wycofaniem elewacji dobudowanych min. 0,4 m od płaszczyzny elewacji bocznych,
 - d) zakazuje się ocieplenia od zewnątrz budynku nr 45, dopuszcza się ocieplenie budynku nr 46,
 - e) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poddaszy, przy czym w połaciach dachowych od strony ul. Pyrzyckiej wyłącznie w formie okien połaciowych, a od strony zaplecza w dowolnej formie;

- 5) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8 i 9 ;
- 6) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dachy płaskie.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 11,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Pyrzyckiej zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ul. Pyrzyckiej, dopuszcza się dojazd z ulicy D.J.1011.KD.L przez teren D.J.1006.U,MN;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Pyrzyckiej lub w ulicy D.J.1011.KD.L poprzez teren D.J.1006.U,MN.

§ 11. Teren elementarny D.J.1006.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa; w granicach działki budowlanej dopuszcza się wprowadzenie jednego lokalu mieszkalnego;
- 2) zakres usług:
 - a) obsługa firm i klientów,
 - b) usługi handlu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30 %;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 3) w pasie o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieką Potok Śmierdnicki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieką w celu konserwacji;
- 4) poza pasem o szerokości 5,0 m nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej, określonej na rysunku planu;
- 5) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, w tym od wschodniej granicy terenu elementarnego w odległości 20 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,5 m;
- 5) nowa zabudowa lokalizowana w linii zabudowy ul. Pyrzyckiej w układzie kalenicowym;
- 6) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8 i 9 ;
- 7) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dla obiektów gospodarczych, magazynów i towarzyszących obiektów biurowych dachy płaskie;
- 8) dopuszcza się realizację dojazdu do terenu D.J.1005.MN,U;

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 22 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Pyrzyckiej i terenu D.J.1011.KD.L zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ul. Pyrzyckiej i terenu D.J.1011.KD.L;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Pyrzyckiej i w terenie D.J.1011.KD.L.

§ 12. Teren elementarny D.J.1007.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6 ust. 1 pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50 %;
- 2) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych;
- 3) w pasie o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieką Potok Śmierdnicki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieką w celu jego konserwacji;
- 4) poza pasem o szerokości 5,0 m nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej, określonej na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, w tym od wschodniej granicy terenu elementarnego w odległości 20 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż 9,5 m;
- 4) ustala się ochronę zabytków przy ul. Pyrzyckiej nr 43 i 44 ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 10 i 11:
 - a) dla budynku nr 44 zakazuje się zmiany: gabarytu, kompozycji elewacji wraz z konstrukcją ryglową, wykroju otworów okiennych i ich podziału, detalu architektonicznego (drewnianych elementów w elewacjach) oraz kształtu dachu, z zastrzeżeniem lit. c i f,
 - b) dla budynku nr 43 zakazuje się zmiany: gabarytu, symetrycznej kompozycji elewacji frontowej, kształtu dachu z dwiema wystawkami, z zastrzeżeniem pkt c i f,
 - c) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę budynku przy ul. Pyrzyckiej nr 43 wyłącznie od strony elewacji tylnej z wycofaniem elewacji dobudowanej min. 0,4 m od płaszczyzny elewacji bocznych,
 - d) zakazuje się ocieplenia od zewnątrz budynku nr 44,
 - e) dopuszcza się ocieplenie od zewnątrz budynku nr 43,
 - f) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poddaszy: od strony ul. Pyrzyckiej w formie okien połaciowych, od zaplecza w dowolnej formie;
- 5) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8 i 9;
- 6) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dla garaży wolno stojących i budynków gospodarczych dachy płaskie.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 1200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 18,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ulicy D.J.1011.KD.L i ul. Pyrzyckiej zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ul. Pyrzyckiej i terenu D.J.1011.KD.L;

- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Pyrzyckiej i w terenie D.J.1011.KD.L.

§ 13. Teren elementarny D.J.1008.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakres usług:
 - a) obsługa firm i klientów,
 - b) usługi handlu,
 - c) magazyny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 40 %;
- 2) nakaz wprowadzenia bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 3) w pasie o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieką Potok Śmierdnicki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieką w celu jego konserwacji;
- 4) poza pasem o szerokości 5,0 m nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej, określonej na rysunku planu;
- 5) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, w tym od wschodniej granicy terenu elementarnego w odległości 20 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m;
- 4) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8 i 9 ;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 8,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Pyrzyckiej zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ul. Pyrzyckiej;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Pyrzyckiej.

§ 14. Teren elementarny D.J.1009.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa; w granicach działki budowlanej dopuszcza się wprowadzenie jednego lokalu mieszkalnego;
- 2) ustala się zakres usług:
 - a) obsługa firm i klientów,
 - b) usługi handlu,

- c) rzemiosło usługowe,
 - d) usługi transportowe,
 - e) magazyny;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej w budynku mieszkalnym przy ul. Pyrzyckiej 42.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 50 %;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 3) w pasie o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieką Potok Śmierdnicki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieką w celu jego konserwacji;
- 4) poza pasem o szerokości 5,0 m nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej, określonej na rysunku planu;
- 5) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m;
- 4) ustala się ochronę zabytku przy ul. Pyrzyckiej nr 42 ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 10 i 11:
 - a) nakazuje się utrzymanie kompozycji elewacji frontowej i kształtu dachu,
 - b) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę budynku wyłącznie od strony elewacji tylnej i bocznej z wycofaniem elewacji dobudowanej min. 0,4 m od płaszczyzny elewacji frontowej lub bocznych,
 - c) dopuszcza się ocieplenie z zewnątrz budynku,
 - d) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poddasza w dowolnej formie;
- 5) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8 i 9;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi, za wyjątkiem budynku mieszkalnego przy ul. Pyrzyckiej 42 krytego dachem stromym.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 8,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Pyrzyckiej zawarty w przedziale od 85° do 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ul. Pyrzyckiej;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Pyrzyckiej.

§ 15. Teren elementarny D.J.1010.U,KSP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa lub stacja paliw płynnych i gazu płynnego z usługami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
 - a) obsługa firm i klientów,
 - b) usługi handlu,
 - c) gastronomia;

- 3) dopuszczalny zakres usług towarzyszących stacji paliw: handel detaliczny, mała gastronomia, obiekty obsługi pojazdów (np. myjnia, stanowisko przeglądowe, stacja diagnostyczna, warsztat mechaniki pojazdowej).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działce budowlanej: 30 %;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej;
- 3) w pasie o szerokości do 5,0 m od linii brzegu cieką Potok Śmierdnicki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieką w celu jego konserwacji;
- 4) poza pasem o szerokości 5,0 m nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej, określonej na rysunku planu;
- 5) zakazuje się działalności powodującej pogorszenie stosunków wodnych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, w tym od wschodniej granicy terenu elementarnego w odległości 20 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 6,0 m;
- 4) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8 i 9 ;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 15,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Pyrzyckiej zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu z ul. Pyrzyckiej;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługa telekomunikacyjna oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w ul. Pyrzyckiej.

§ 16. Teren elementarny D.J.1011.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna; inwestycja celu publicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się nasadzenia zieleni wysokiej pod warunkiem, że nie spowoduje to ograniczeń dla prowadzenia sieci inżynierskich.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących w pasie drogowym pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w prowadzeniu sieci inżynierskich ani utrudnień w ruchu drogowym;
- 4) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 8 i 9.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicą zmienna od 12,0 m do 15,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) projektowana sieć wodociągowa i gazowa;
- 2) projektowany rurociąg tłoczny ścieków obsługujący tereny położone po wschodniej stronie Śmierdnickiego Potoku;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji ściekowej i deszczowej niezbędnych dla obsługi terenów D.J.1006.U i D.J.1007.MN.U.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla nieruchomości gruntowych niezabudowanych w terenach: MN,U, U, U,MN, U,KSP;
- 2) 0% dla gruntów komunalnych na ww. terenach oraz dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem.

§ 18. Grunty rolne i leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) Zgoda Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej (kl. III, IV)
znak: GZU.pg 0602/Z-81101/89 z dnia 02 lipca 1989 r.;
- 2) Zgoda Wojewody Szczecińskiego (kl. V, VI, VIz, RN)
znak: G.r.16/7091/64/89.

§ 19. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku (Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz.1266 z późniejszymi zmianami) niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych klasy V i VI o łącznej powierzchni 4,4110 ha, w tym:

B-RV – 1,3634 ha
RV – 2,6478 ha
PsVI – 0,3998 ha

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

UZASADNIENIE

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Śmierdnica-Pyrzycka"

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Śmierdnica-Pyrzycka" obejmuje część osiedla Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce pomiędzy ul. Pyrzycką, projektowanym obejściem drogowym ul. Pyrzyckiej i strumieniem Śmierdnicki Potok. Obszar planu skupia tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami. Powierzchnia planu wynosi ok. 7 ha.

Do BPPM wpłynęły wnioski mieszkańców osiedla sprzeciwiające się lokalizacji stacji bazowej telefonii komórkowej na jednej z prywatnych działek w sąsiedztwie budynków mieszkalnych. Wobec zawieszenia przez WUiAB na 12 miesięcy postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla stacji bazowej telefonii komórkowej zaistniała konieczność sporządzenia planu w jak najszybszym terminie.

Plan zachowuje istniejące w terenie funkcje: mieszkaniową i usługową, dopuszczając ich uzupełnienie. Z uwagi na położenie obszaru planu w strefie ochrony konserwatorskiej „B” nowa zabudowa uzupełniająca winna kontynuować historyczną kompozycję zespołu zabudowy tego obszaru, głównie wewnątrz ul. Pyrzyckiej, a także typ zabudowy o walorach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Teren dawnej cegielni zakwalifikowano do wpisu do rejestru zabytków i przeznacza się go na funkcje komercyjne: ekspozycyjne-handlowe, hotelarskie, gastronomiczne z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego.

Obszar planu położony jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 o nazwie Wzgórze Bukowe. W związku z tym w planie obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze, kulturowe i walory krajobrazowe, m.in.: pozostawia się wolny od zabudowy pas terenu o szerokości min. 20 m wzdłuż cieku Potok Śmierdnicki, wprowadza się pas zieleni wysokiej wzdłuż cieku.

W planie zakazuje się lokalizacji naziemnych stacji telefonii komórkowej i wolno stojących masztów antenowych. Główną obsługę komunikacyjną terenu zapewnia ul. Pyrzycka, która w przyszłości stanowić będzie ulicę klasy lokalnej, a jej obecną funkcję przejmie nowa ulica zbiorcza projektowana wzdłuż północnej granicy obszaru objętego planem (poza planem). Ulica ta zapewni także obsługę komunikacyjną działek położonych od strony północnej obszaru planu.

Zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej w ul. Pyrzyckiej zasilanej z ujęcia wody „Miedwie”. Odprowadzanie ścieków poprzez projektowany kanał w ul. Pyrzyckiej i system kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków „Płonia”, a docelowo do oczyszczalni „Zdroje”. Odprowadzanie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej w ul. Pyrzyckiej, do strumienia Śmierdnicki Potok lub bezpośrednio do gruntu. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej w ul. Pyrzyckiej. Zaopatrzenie w ciepło poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła. Zasilanie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej 15 kV poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

Przyjęte w planie rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne umożliwią inwestowanie w tym obszarze osiedla zachowując ład przestrzenny i chroniąc wartości kulturowe tego terenu.

Z „Prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze” ustaleń miejscowego planu wynika, że planowane zagospodarowanie tego obszaru nie pogorszy stanu środowiska, a przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne umożliwią inwestowanie w tym obszarze nie powodując degradacji środowiska przyrodniczego, a nawet je chroniąc.

Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą gruntów niezabudowanych (poza komunalnymi) przeznaczonych w planie na cele mieszkaniowe z dopuszczeniem usług i na cele usługowe lub rzemieślnicze. W odniesieniu do tych gruntów ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty na poziomie 30 %.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Pyrzycka” objęty niniejszą uchwałą opracował zespół autorski Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie w składzie:

- 1) mgr inż. arch. Lidia Ziembiewicz (nr członkowski ZOIU: Z-358)
- 2) mgr inż. Edward Bartosiński
- 3) mgr inż. Wiesław Makay
- 4) Joanna Stoltman

p. o. Dyrektora Biura Planowania Przestrzennego Miasta: mgr inż. arch. Anna Nawacka-Górzeńska