

**UCHWAŁA NR XXXIX / 483 / 97
RADY MIASTA SZCZECINA
Z DNIA 27. 10. 1997 R.**

**w sprawie zmian planów miejscowych zagospodarowania
przestrzennego na obszarze osiedla Płonia Śmierdnica w
Szczecinie**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415)

W celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniającej ekorozwój jako podstawę działań w przestrzeni, politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu Uchwały nr XIV/149/95 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 31 lipca 1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Płonia Śmierdnica i Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina

**Rada Miasta Szczecina uchwala
14 zmian planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego
na obszarze osiedla Płonia Śmierdnica w Szczecinie
oznaczonych symbolami PS.01 do PS.14**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.

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

- ustalenia funkcjonalne - 5
- ustalenia ekologiczne - 6
- ustalenia kompozycji urbanistycznej - 7
- ustalenia form zabudowy - 8
- inne ustalenia ochrony dóbr kultury - 9
- ustalenia zasad parcelacji - 10
- ustalenia planistyczne i proceduralne - 11
- ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 12
- ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 13
- zobowiązania publicznoprawne miasta (zobowiązania inwestycyjne i eksploatacyjne miasta) - 14
- inne ustalenia stanowiące - 15.

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

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

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

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

§ 2.

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

- 1) **bogaty program zieleni** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.
- 2) **dach stromy** - forma dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są pod kątem co najmniej 35 stopni.
- 3) **dominanta przestrzenna** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.
- 4) **dostęp ogólny** (teren, obiekt ogólnodostępny) - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby.
- 5) **dostęp publiczny** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.
- 6) **Ekologiczny System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne elementy terenów zielonych w mieście, a także zapewniająca ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, a zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. ESZM nie jest obszarem chronionym w rozumieniu ustaw, jednakże ze względu na konieczność zachowania w jego obrębie ekologicznych zasad ciągłości w czasie i przestrzeni oraz różnorodności biologicznej, tereny nim objęte podlegają specjalnym rygorom, określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m. Szczecina.
- 7) **ekwiwalentna rekompensata zasobu zieleni** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.
- 8) **funkcja dominująca** - funkcja główna (najważniejsza) terenu, określona w planie pośrednio, ustaleniami jakościowymi (np. zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych, zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych, zakaz lokalizacji funkcji chronionych). Ustalenie funkcji dominującej na danym terenie nie wyłącza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji.
- 9) **funkcje chronione** - mieszkalnictwo, usługi oświaty, usługi służby zdrowia i opieki społecznej.
- 10) **funkcje komercyjne** (o charakterze komercyjnym) - funkcje terenów, na których prowadzona jest (będzie) działalność nastawiona na zysk, np.: produkcyjna, przemysłowa, składowa, usługowa, a także przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej. Funkcja mieszkaniowa również może być funkcją komercyjną i może być lokalizowana na terenach przeznaczonych dla funkcji komercyjnych jeżeli inne ustalenia (np. ekologiczne) tego nie zabraniają.
- 11) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.
- 12) **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.
- 13) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych.

14) **kompozycja zespołu zieleni** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

15) **niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

16) **obiekt obniżający standard warunków mieszkaniowych** -

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

b) każdy obiekt emitujący nieprzyjemny zapach, lub

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

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

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

17) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

18) **obiekt o dużym zatrudnieniu** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

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

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

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

22) **preferowany obiekt kultury** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

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

24) **reklama wbudowana** - miejsce lub element, nie przewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną.

25) **restrukturyzacja zainwestowania** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

26) **rewaloryzacja zainwestowania** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

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

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

29) **strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

30) **strefa B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej** - obszar zawierający znaczącą lecz nie dominującą część elementów

historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartości kulturowej w skali lokalnej. Celami ochrony są:

- * utrzymanie zasadniczego układu ulic i placów,
- * utrzymanie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych,
- * utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej-kulturowej we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
- * utrzymanie historycznej kompozycji obiektów (w rozumieniu planu) z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,
- * zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,
- * nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) i typu zabudowy (w rozumieniu planu) sąsiadującej.

Cele powyższe realizuje się w planie poprzez:

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

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

- * zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,
- * zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
- * utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej-kulturowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,
- * utrzymanie zasadniczego układu ulic i placów,
- * nawiązanie w nowych elementach kształtujących przestrzeń publiczną i uzupełniających zachowany układ przestrzenny do zasad historycznej kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu).

Cele powyższe realizuje się w planie poprzez:

- * określone w ustaleniach ogólnych planu, ustaleniach dla wyróżnionych typów morfoplanistycznych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - ustalenia kompozycji urbanistycznej, ustalenia form zabudowy, inne ustalenia ochrony dóbr kultury, ustalenia ekologiczne i zobowiązania publicznoprawne Miasta - uwzględniające wytyczne konserwatorskie,
- * określone w ustaleniach ogólnych planu, ustaleniach dla wyróżnionych typów morfoplanistycznych i ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych - ustalenia planistyczne i proceduralne oraz inne ustalenia ochrony dóbr kultury zawierające wymogi sporządzania dodatkowych opracowań studialnych i wymogi udziału służby ochrony zabytków w procedurze lokalizacji inwestycji i procedurze pozwolenia na budowę,
- * zalecenia konserwatorskie zawarte w części promocyjnej planu.

32) **strefa E ochrony ekspozycji** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

33) **strefa W I pełnej ochrony stanowisk archeologicznych** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

34) **strefa W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych** - oznaczony na rysunku planu obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji służby

konserwatorskiej, na którym dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w ustaleniach planu. Celem ochrony jest zachowanie stanowisk archeologicznych dla umożliwienia przeprowadzenia badań archeologicznych systematycznych lub ratunkowych, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany.

35) **strefa W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych** - oznaczony na rysunku planu obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji służby konserwatorskiej. Celem ochrony jest wszechstronne udokumentowanie śladów osadniczych poprzez prowadzenie obserwacji archeologicznej w formie nadzoru nad realizacją robót ziemnych, po zakończeniu których teren może być trwale zainwestowany.

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

37) **tereny mieszkaniowe** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

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

39) **typ morfoplanistyczny** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

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

41) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami),

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

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

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

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

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

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

42) **wydzielenie wewnętrzne** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

43) **wysokość zabudowy** - wysokość obiektu budowlanego mierzona od poziomu terenu po stronie ulicy (placu) do górnej płaszczyzny stropu nad ostatnią kondygnacją zawierającą pomieszczenia na stały pobyt ludzi oraz służącą celom technologicznym, magazynowym i innym związanym z działalnością podstawową wykonywaną w budynku. Poddasze użytkowe nie jest kondygnacją w rozumieniu planu.

44) **zabudowa obrzeżna** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

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

46) **zabytek** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

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

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

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

50) **zielen izolacyjna** - nie dotyczy zmian planów objętych niniejszą uchwałą.

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

§ 3.

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

1) **ustalenia funkcjonalne - 5.**

5.1. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

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

5.3. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

5.4. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

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

5.6. Nie dotyczy ze względu na konstrukcję planu.

5.7. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

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

2) **ustalenia ekologiczne - 6.**

6.1. Zakaz - z zastrzeżeniem ustalenia 6.3 - lokalizacji:

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

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

1) Zakazuje się lokalizacji nowych i rozbudowy istniejących:

a) inwestycji produkcyjnych łącznie z obiektami skoncentrowanej produkcji rolniczej,

b) rzemiosła przemysłowego w rozumieniu Załącznika do Rozporządzenia Ministra Handlu Wewnętrznego z dnia 30 lutego 1972 r. w sprawie oznaczenia rodzajów ... (Dz. U. nr 45, poz. 290, zm.: z 1975 nr 7 poz. 39, z 1976 nr 8 poz. 41),

c) budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego o intensywności powyżej 0,6,

d) budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego o wysokości zabudowy (w rozumieniu planu) powyżej trzech kondygnacji.

2) Zachowuje się - z zastrzeżeniem pkt. 3), 4) i 5) - użytkowanie terenu zgodne z funkcją ESZM, o którym mowa w § 2 ust.6, tj.:

a) zieleń miejska publiczna (parki, zieleńce, cmentarze),

b) tereny ujęć wód podziemnych,

c) lasy,

d) ogrody działkowe, uprawy ogrodnicze i sadownicze (z wyjątkiem szklarni),

e) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej z ogrodami przydomowymi,

f) tereny usług oświaty, zdrowia, kultury, rekreacji i turystyki z dużym udziałem zieleni wysokiej na działce,

g) wody otwarte.

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

a) opis stanu środowiska i sposobu zagospodarowania w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji,

b) syntetyczny opis programowanego sposobu korzystania ze środowiska z określeniem zużycia wody, nośników energii i powodowanych uciążliwości,

c) syntetyczny opis wpływu inwestycji na środowisko i analizę tego oddziaływania, które wywoła istotne zmiany lub uciążliwości dla środowiska,

d) szczególne odniesienie do wartości zasobów ESZM, o którym mowa w § 2 ust. 6, w miejscu analizowanej lokalizacji i jej sąsiedztwie oraz do zachowania lub uzupełnienia jego ciągłości przestrzennej,

e) wynikające z analizy wnioski i zalecenia.

4) Ustalenia pkt 3) nie dotyczą:

a) zmian sposobów użytkowania w obrębie grupy sposobów zgodnych z funkcją ESZM, o którym mowa w § 2 ust. 6, o której mowa w pkt 2),

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

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

d) pojedynczych inwestycji wymagających zabudowy lub utwardzenia (łącznie) mniej niż 300 m² terenu, o ile stanowi ona mniej niż 50% powierzchni działki.

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

6.3. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

6.4. Zakaz kanalizacji otwartych cieków naturalnych.

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

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

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 7.

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

7.2. Nie dotyczy obszaru objętego zmianami planów.

4) ustalenia form zabudowy - 8.

8.1. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

8.2. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

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

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

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

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

8.6. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

8.7. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

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

8.9. Dopuszcza się lokalizację nowych i przedłużania lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki parkowe, lampy itp. pod następującymi warunkami:

- a) dostosowanie obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- b) brak kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,

c) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej.

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

5) inne ustalenia ochrony dóbr kultury - 9.

9.1. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

9.2. Nie dotyczy obszaru objętego zmianami planów.

9.3. W strefie W II - częściowej ochrony stanowisk archeologicznych inwestor robót ziemnych, z wyłączeniem robót związanych z naprawą, konserwacją lub remontem istniejących sieci lub konstrukcji podziemnych, zawiadamia Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Narodowego w Szczecinie o terminie ich rozpoczęcia z 3 miesięcznym wyprzedzeniem, celem podjęcia negocjacji warunków finansowania i wykonania badań archeologicznych.

9.4. W strefie W III - ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych inwestor robót ziemnych, z wyłączeniem robót związanych z naprawą, konserwacją lub remontem istniejących sieci lub konstrukcji podziemnych, zawiadamia Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Narodowego w Szczecinie o terminie podjęcia tych prac z dwutygodniowym wyprzedzeniem, celem podjęcia negocjacji warunków finansowania i wykonania nadzoru archeologicznego przy robotach ziemnych.

9.5. Ustalenia planu dotyczące stref W II i W III ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują do czasu przeprowadzenia odpowiednich badań archeologicznych. W terminie 3 miesięcy od zakończenia prac terenowych, o ile Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych Muzeum Narodowego w Szczecinie decydują nie utrzymać obowiązującego strefy, teren może być zainwestowany bez żadnych ograniczeń ze względu na ochronę archeologiczną.

9.6. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

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

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

6) ustalenia zasad parcelacji - 10.

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

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

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

a) nie ma on dostępu do drogi publicznej,

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

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

- * cały teren elementarny (w rozumieniu planu), lub
- * jego część określoną na rysunku planu jako teren wymagający sporządzenia jednego, wspólnego opracowania planistycznego, lub
- * cały kwartał zabudowy,

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

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

- a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu),
- b) nowego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu),
- c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

10.6. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

10.7. Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości działek budowlanych dotyczą: (...) w pozostałych dzielnicach - tylko działek nowo wydzielanych.

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

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

7) ustalenia planistyczne i proceduralne - 11.

11.1. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

11.2. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

11.3. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

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

11.5. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

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

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

8) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 12.

12.1. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana - z zastrzeżeniem ustaleń 12.3 i

12.4 - umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych.

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

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

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

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

12.5. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

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

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

12.8. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

9) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 13.

13.1. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

13.2. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

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

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

10) inne ustalenia stanowiące - 15.

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

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

15.3. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

15.4. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

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

15.6. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

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

- a) dostosowania zagospodarowania, a w szczególności standardu obiektów tymczasowych do krajobrazu i otaczającej zabudowy, biorąc pod uwagę okres funkcjonowania zagospodarowania i obiektów,
- b) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- c) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej,
- d) możliwości łatwej likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwości wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem.

11) **promocja - 16.**

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

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

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

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

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

16.6. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

16.7. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

16.8. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

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

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

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

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

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

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

16.15. (...) Dla prawobrzeżnego Szczecina zaleca się budowę lokalnych oczyszczalni "Podjuchy", "Płonia" i "Wielgowo" oraz rozbudowę o część biologiczną oczyszczalni "Zdroje".

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

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

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

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

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

16.21. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

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

16.23. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmian planów.

16.24. Na obszarze całego miasta obowiązuje preferencja dla preferowanych obiektów kultury (w rozumieniu planu). Obiekty mieszane funkcjonalnie korzystają z preferencji proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej przeznaczonej wyłącznie dla preferowanych obiektów kultury, w powierzchni użytkowej całego obiektu.

§ 4

Uchwała się „Ustalenia podstawowe - UP” obowiązujące na obszarach wszystkich zmian planów uchwalonych niniejszą uchwałą:

1) Ustalenia funkcjonalne - 5.

5.1. Zakaz lokalizacji na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych.

2) Ustalenia ekologiczne - 6.

6.1. Zakaz lokalizacji na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych (w rozumieniu planu). Przepis ten dotyczy również zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu).

3) Ustalenia kompozycji urbanistycznej - 7.

7.1. Na terenach niezabudowanych o ustalonej dominującej funkcji mieszkaniowej ustala się wymóg zachowania dla wszystkich nowych obiektów lokalizowanych wzdłuż ulic jednolitej linii zabudowy.

4) Ustalenia formy zabudowy - 8.

8.1. Na terenach niezabudowanych o ustalonej dominującej funkcji mieszkaniowej usługi lokalizuje się jako wbudowane w obiekty mieszkalne lub jako wolnostojące na działce mieszkaniowej.

8.2. Dla obiektów istniejących o wartości kulturowej, wymienionych w ustaleniach szczegółowych, obowiązuje utrzymanie kompozycji obiektu (w rozumieniu planu) z

ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń oraz dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej.

8.3. Dla nowych obiektów trafostacji lokalizowanych jako wolnostojące obowiązują dachy strome (w rozumieniu planu).

5) Ustalenia zasad parcelacji - 10.

10.1. Zakaz wydzielania placów zabaw dla dzieci o powierzchni mniejszej niż 400 m².

6) Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej - 13.

13.1. Wszystkie sieci inżynieryjne - z wyjątkiem napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i magistrali 15 kV - prowadzi się jako podziemne.

7) Promocja - 16.

16.1. Nie dotyczy obszaru objętego zmianami planów.

16.2. Nie dotyczy obszaru objętego zmianami planów.

16.3. Dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego zaleca się głównie ogrzewanie indywidualne gazowe lub na paliwa płynne.

16.4. Istniejące napowietrzne sieci elektroenergetyczne i telefoniczne powinny być stopniowo zastępowane kablowymi.

8) Informacja o obiektach prawnie chronionych - 17.

17.1. Teren objęty strefą ochronną Szczecińskiego Parku Krajobrazowego "Puszcza Bukowa".

§ 5

Dla każdego obszaru objętego zmianami planów uchwalonymi niniejszą uchwałą obowiązują równocześnie Ustalenia ogólne - OG, o których mowa w § 3, Ustalenia podstawowe - UP, o których mowa w § 4 i ustalenia szczegółowe dla poszczególnych zmian planów, o których mowa w Rozdziale 2. Ustalenie ogólne obowiązuje jeżeli ustalenie podstawowe lub ustalenie szczegółowe regulujące tę samą materię nie stanowi inaczej. Ustalenie podstawowe obowiązuje jeżeli ustalenie szczegółowe regulujące tę samą materię nie stanowi inaczej.

§ 6.

1. Uchwala się Legendę rysunków zmian planów uchwalonych niniejszą uchwałą, zawartą w załączniku **nr 1** do niniejszej uchwały. Rysunki zmian planów obowiązują w części określonej w Legendzie jako „Ustalenia”.

2. Numery adresowe terenów elementarnych, wymienianych w Rozdz. 2., dotyczą terenów elementarnych z obowiązującego Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Płonia Śmierdnica w Szczecinie, uchwalonego uchwałą Nr VII/50/94 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 29 listopada 1994 r. w sprawie Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Płonia Śmierdnica (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego nr15/94 poz. 141),

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 7.

1. Uchwala się rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **PS.01**, zawarty w załączniku nr 2 oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

TEREN ELEMENTARNY D. J. 10. 02. ZP (część)

1. **granice terenu objętego zmianą planu**
rejon na wschód od ul. Przyszłości, na wschód od bazy transportowej
2. **powierzchnia terenu objętego zmianą planu** 1,36 ha
3. **identyfikatory geodezyjne**
4. **identyfikatory adresowe**
Na terenie nie ma nadanych adresów policyjnych.
5. **ustalenia funkcjonalne** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
6. **ustalenia ekologiczne** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
7. **ustalenia kompozycji urbanistycznej** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
8. **ustalenia formy zabudowy** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
9. **ustalenia ochrony dóbr kultury**
- 9.1. Fragment terenu objęty strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.
11. **ustalenia planistyczne i proceduralne** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
12. **ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
16. **promocja** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.

2. Obszar objęty zmianą PS.01 położony jest w terenie elementarnym D.J.10.02.ZP, obejmuje rejon na wschód od ul. Przyszłości, na wschód od zaplecza bazy transportowej. Granice obszaru określa załącznik nr 2.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany PS.01 jest ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych w zakresie dóbr kultury.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany PS.01 jest strefa ochrony stanowisk archeologicznych.

§ 8.

1. Uchwala się rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **PS.02**, zawarty w załączniku nr 3 oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

TEREN ELEMENTARNY D. J. 11. 01. PR (część)

1. **granice terenu objętego zmianą planu**
fragment terenu bazy transportowej
2. **powierzchnia terenu objętego zmianą planu** 0,46 ha
3. **identyfikatory geodezyjne**
4. **identyfikatory adresowe**
ul. Przyszłości nr 15A
5. **ustalenia funkcjonalne** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
6. **ustalenia ekologiczne** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
8. **ustalenia formy zabudowy** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
9. **ustalenie ochrony dóbr kultury**
- 9.1. Fragment terenu objęty strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.
11. **ustalenia planistyczne i proceduralne** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
14. **zobowiązania publiczno-prawne Miasta** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
16. **promocja** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.

2. Obszar objęty zmianą PS.02 położony jest w terenie elementarnym D.J.11.01.PR, obejmuje fragment bazy transportowej. Granice obszaru określa załącznik nr 3.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany PS.02 jest ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych w zakresie dóbr kultury.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany PS.02 jest strefa ochrony stanowisk archeologicznych.

§ 9.

1. Uchwala się rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **PS.03**, zawarty w załączniku **nr 4** oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

TEREN ELEMENTARNY D. J. 17. 01. EP (część)

- 1. granice terenu objętego zmianą planu**
rejon na południe od ul. Stepowej
- 2. powierzchnia terenu objętego zmianą planu** 4,23 ha
- 3. identyfikatory geodezyjne**
- 4. identyfikatory adresowe**
Na terenie nie ma nadanych adresów policyjnych.
- 5. ustalenia funkcjonalne** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
- 6. ustalenia ekologiczne**
 - 6.1. Utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem cięć sanitarnych oraz nakazem odtwarzania.
 - 6.2. Minimalny udział powierzchni ekopozytywnej (w rozumieniu planu) 75% powierzchni działki.
- 7. ustalenia kompozycji urbanistycznej** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
- 8. ustalenia formy zabudowy** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
- 12. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
- 16. promocja** - Nie dotyczy ze względu na zakres zmiany planów.
- 17. informacja o obiektach prawnie chronionych** - Nie dotyczy ze względu na zakres zmiany planów.

2. Obszar objęty zmianą PS.03 położony jest w terenie elementarnym D.J.17.01.EP, obejmuje rejon na południe od ul. Stepowej. Granice obszaru określa załącznik nr 4.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany PS.03 jest ochrona interesów publicznych, lokalnych w zakresie zagospodarowania tymczasowego.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany PS.03 jest strefa ochronna wokół projektowanego składowiska odpadów komunalnych.

§ 10.

1. Uchwala się rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **PS.04**, zawarty w załączniku **nr 5** oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

TEREN ELEMENTARNY D. J. 18. 02. ER (część)

- 1. granice terenu objętego zmianą planu**
rejon na północ od ul. Stepowej przy skrzyżowaniu z ul. Ceramiczną
- 2. powierzchnia terenu objętego zmianą planu** 1,44 ha
- 3. identyfikatory geodezyjne**

4. identyfikatory adresowe

Na terenie nie ma nadanych adresów policyjnych.

5. ustalenia funkcjonalne - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.

6. ustalenia ekologiczne - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.

9. ustalenia ochrony dóbr kultury

9.1. Fragment terenu objęty strefą W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych.

17. informacja o obiektach prawnie chronionych - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.

2. Obszar objęty zmianą PS.04 położony jest w terenie elementarnym D.J.18.02.ER, obejmuje rejon na północ od ul. Stepowej, przy skrzyżowaniu z ulicą Ceramiczną. Granice obszaru określa załącznik nr 5.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany PS.04 jest ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych w zakresie dóbr kultury.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany PS.04 jest strefa ochrony stanowisk archeologicznych.

§ 11.

1. Uchwala się rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **PS.05**, zawarty w załączniku **nr 6** oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

TEREN ELEMENTARNY D. J. 18. 02. ER (część)

1. granice terenu objętego zmianą planu

od północy i wschodu - drogi gruntowe, od południa teren złóż surowców ilastych ceramiki budowlanej „Bukowo-Wschód”

2. powierzchnia 8,07 ha

powierzchnia terenu objętego zmianą planu 2,0 ha

3. identyfikatory geodezyjne

4. identyfikatory adresowe

Na terenie nie ma nadanych adresów policyjnych.

5. ustalenia funkcjonalne

5.1. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planów.

5.2. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - rolniczo-sadownicza.

5.3. Zakaz zabudowy.

5.4. Dopuszcza się lokalizację systemów infrastruktury technicznej za wyjątkiem terenu 5.1, oznaczonym na rysunku planu.

6. ustalenia ekologiczne

6.1. Zakaz nawożenia użytków rolniczych gnojowicą, ściekami i odpadami.

6.2. Zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych.

6.3. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planów.

9. ustalenia ochrony dóbr kultury - Nie dotyczą obszaru objętego zmianą planów.

13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

13.1. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego. Inne rozwiązania sieciowe dopuszcza się pod warunkiem uzgodnienia z gestorami i władającymi gruntem. Rozwiązania indywidualne dopuszcza się jedynie pod warunkiem, że nie pogorszą one stanu środowiska.

17. informacja o obiektach prawnie chronionych - Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planów.

TEREN ELEMENTARNY D. J. 18. 04. MJ

- 1. granice terenu**
od północy - ul. Piaseczna, od południa - ul. Stepowa
- 2. powierzchnia** 3,20 ha
- 3. identyfikatory geodezyjne**
- 4. identyfikatory adresowe**
ul. Stepowa nr 8
- 5. ustalenia funkcjonalne**
 - 5.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - mieszkalnictwo jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej.
 - 5.2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.
- 6. ustalenia ekologiczne**
 - 6.1. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,1.
 - 6.2. Minimalny udział powierzchni ekopozytywnej (w rozumieniu planu) - 75 % powierzchni działki.
- 7. ustalenia kompozycji urbanistycznej**
 - 7.1. Obowiązująca linia zabudowy, określona na rysunku planu.
- 8. ustalenia formy zabudowy**
 - 8.1. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) - 7,5 m.
 - 8.2. Budynki kryte dachami stromymi (w rozumieniu planu), w układzie kalenicowym.
- 10. ustalenia zasad parcelacji**
 - 10.1. Minimalna powierzchnia działki - 1200 m².
- 12. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**
 - 12.1. Projektowany ciąg pieszy określony na rysunku planu.
 - 12.2. Projektowana ścieżka rowerowa określona na rysunku planu.
- 13. ustalenie dotyczące obsługi inżynierskiej**
 - 13.1. Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego. Inne rozwiązania sieciowe, z zastrzeżeniem ustalenia 15.1, dopuszcza się pod warunkiem uzgodnienia z gestorami i władającymi gruntem. Rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem ustalenia 15.1, dopuszcza się jedynie pod warunkiem, że nie pogorszą one stanu środowiska.
- 15. inne ustalenia stanowiące**
 - 15.1. Po ułożeniu miejskiej sieci kanalizacyjnej obowiązek likwidacji indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków.
- 16. promocje**
 - 16.1. Zaleca się zamknięcie kompozycyjne (w rozumieniu planu) na osi ulicy dojazdowej 21.KJ.
 - 16.2. Zaleca się wykonanie badań podłoża gruntowego pod obiekty kubaturowe i liniowe.
 - 16.3. Zaleca się parcelację terenu zgodnie z liniami przybliżonymi na rysunku planu.
 - 16.4. Teren objęty preferencją dla obiektów usług podstawowych handlu i rzemiosła.

TEREN ELEMENTARNY D. J. 18. 05. MJ

- 1. granice terenu**
od północy - ul. ul. Piaseczna i Pyrzycka, od południa - ferma drobiu
- 2. powierzchnia** 7,6 ha
- 3. identyfikatory geodezyjne**

- 4. identyfikatory adresowe**
ul. Piaseczna nr 1A, ul. Pyrzycka nr 1,2,3
- 5. ustalenia funkcjonalne**
- 5.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - mieszkalnictwo jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i funkcja komercyjna (w rozumieniu planu).
- 5.2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 5.3. Rezerwacja terenu pod ulicę dojazdową 21 KJ i 22 KJ.
- 5.4. Lokalizacja placu zabaw dla dzieci, z zastrzeżeniem ustalenia UP.10.1, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się zmianę lokalizacji w obrębie terenu elementarnego (w rozumieniu planu).
- 6. ustalenia ekologiczne**
- 6.1. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki 0,1.
- 6.2. Minimalny udział powierzchni ekopozytywnej (w rozumieniu planu) -75 % powierzchni działki.
- 7. ustalenia kompozycji urbanistycznej**
- 7.1. Zamknięcie kompozycyjne (w rozumieniu planu) ulicy 21 KJ.
- 7.2. Obowiązująca linia zabudowy, określona na rysunku planu.
- 8. ustalenia formy zabudowy**
- 8.1. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) - 7,5 m.
- 8.2. Budynki kryte dachami stromymi (w rozumieniu planu), w układzie kalenicowym.
- 8.3. Dla obiektów przy ul. Pyrzyckiej nr 1 i 2 obowiązuje ustalenie UP.8.2.
- 9. ustalenia ochrony dóbr kultury**
- 9.1. Fragment terenu objęty strefą B ochrony dziedzictwa kulturowego.
- 10. ustalenia zasad parcelacji**
- 10.1. Minimalna powierzchnia działki - 1200 m².
- 10.2. Podział parcelacyjny na działki budowlane nie jest ustaleniem planu.
- 12. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**
- 12.1. Szerokość ulicy 21 KJ i ulicy 22 KJ w liniach regulacyjnych - 12 m.
- 13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**
- 13.1. Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego. Inne rozwiązania sieciowe, z zastrzeżeniem ustalenia 15.1, dopuszcza się pod warunkiem uzgodnienia z gestorami i władającymi gruntem. Rozwiązania indywidualne, z zastrzeżeniem ustalenia 15.1, dopuszcza się jedynie pod warunkiem, że nie pogorszą one stanu środowiska.
- 15. inne ustalenia stanowiące**
- 15.1. Po ułożeniu miejskiej sieci kanalizacyjnej obowiązek likwidacji indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków.
- 16. promocja**
- 16.1. Zaleca się w ulicach dojazdowych szerokość jezdni 6,0 m.
- 16.2. Zaleca się lokalizację obiektów o funkcji komercyjnej (w rozumieniu planu) wzdłuż ulic Piasecznej i Pyrzyckiej.
- 16.3. Zaleca się parcelację terenu zgodnie z liniami przybliżonymi na rysunku planu.
- 16.4. Teren objęty preferencją dla obiektów usług podstawowych handlu i rzemiosła.

TEREN ELEMENTARNY D. J. 18. 05. KW

- 1. granice terenu**
ulica nowoprojektowana od ul. Piasecznej do projektowanej D.J.19.08.KW

- 2. **powierzchnia** 2,0 ha
- 3. **identyfikatory geodezyjne**
- 4. **identyfikatory adresowe**
Na terenie nie ma nadanych adresów policyjnych.
- 5. **ustalenia funkcjonalne**
- 5.1. Rezerwacja terenu na cele ulicy.
- 12. **ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**
- 12.1. Szerokość w liniach regulacyjnych - 15 m.
- 12.2. Jedna jezdnia, dwa pasy ruchu.
- 16. **promocja**
- 16.1. Zaleca się szerokość jezdni minimum 6,0 m.
- 16.1. Zaleca się zadrzewienie jednostronne.

TEREN ELEMENTARNY D. J. 18. 10. RE

- 1. **granice terenu**
od południa - ul.Stepowa, od północy - nowoprojektowany teren D.J.18.04.MJ.
- 2. **powierzchnia** 4,4 ha
- 3. **identyfikatory geodezyjne**
- 4. **identyfikatory adresowe**
Na terenie nie ma nadanych adresów policyjnych.
- 5. **ustalenia funkcjonalne**
- 5.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - rekreacja , sport i zieleń.
- 5.2. Dopuszcza się lokalizację :
 - a) obiektów związanych z funkcją rekreacyjną i sportową,
 - b) obiektów inżynierskich i sieci inżynierskich koniecznych ze względu na ukształtowanie terenu oraz wymogi technologiczne.
 - c) niezbędnych obiektów związanych z obsługą komunikacyjną terenu.
- 6. **ustalenia ekologiczne**
- 6.1. Zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (w rozumieniu planu) za wyjątkiem cięć sanitarnych.
- 8. **ustalenia formy zabudowy**
- 8.1. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) - 7,5 m.
- 11. **ustalenia planistyczne i proceduralne**
- 11.1. Wymóg sporządzenia opracowania planistycznego, poprzedzonego szczegółową inwentaryzacją zieleni, obejmującego cały teren elementarny (w rozumieniu planu).
- 12. **ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**
- 12.1. Ustala się ścieżkę rowerową określoną na rysunku planu.
- 13. **ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**
- 13.1. Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego. Inne rozwiązania sieciowe dopuszcza się pod warunkiem uzgodnienia z gestorami i władającymi gruntem. Rozwiązania indywidualne dopuszcza się jedynie pod warunkiem, że nie pogorszą one stanu środowiska.
- 16. **promocja**
- 16.1. Ciągi piesze i rowerowe nie powinny być pokrywane nawierzchnią asfaltową. Zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.
- 16.2. Zaleca się krycie budynków dachami stromymi (w rozumieniu planu).
- 16.3. Zaleca się dostęp ogólny (w rozumieniu planu) terenu.

2. Obszar objęty zmianą PS.05 położony jest w terenach elementarnych D.J.18.02.ER, D.J.18.03.RE, D.J.18.04.MJ, D.J.18.05.MJ, D.J.18.05.KW, obejmuje rejon na południe od szkoły podstawowej i na zachód od ul. Przyszłości. Granice obszaru określa załącznik nr 6.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany PS.05 jest umożliwienie działalności różnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań, a także ochrona interesów publicznych, lokalnych, dotyczących kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany PS.05 jest zabudowa i zagospodarowanie terenu osiedla mieszkaniowego i fragmentów terenów o innych funkcjach.

§ 12.

1. Uchwala się rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **PS.06**, zawarty w załączniku **nr 7** oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

TEREN ELEMENTARNY D. J. 19. 04. ER

- 1. granice terenu**
od północy i wschodu - teren pól uprawnych, od południa - droga Do Glinnej
- 2. powierzchnia** 9,20 ha
- 3. identyfikatory geodezyjne**
- 4. identyfikatory adresowe**
Na terenie nie ma nadanych adresów policyjnych.
- 5. ustalenia funkcjonalne**
 - 5.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - rolnictwo, sadownictwo.
 - 5.2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ustalenia 5.3, lokalizację wyłącznie obiektów gospodarczych związanych z produkcją roślinną oraz zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu).
 - 5.3. Dopuszcza się lokalizację systemów infrastruktury technicznej.
- 6. ustalenia ekologiczne**
 - 6.1. Teren objęty ESZM.
 - 6.2. Zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych.
 - 6.3. Zakaz nawożenia użytków rolniczych gnojowicą, ściekami i odpadami.
 - 6.4. Na obszarze wyznaczonym w oparciu o ocenę oddziaływania składowiska odpadów, po rozpoczęciu eksploatacji - zakaz uprawy i roślin konsumpcyjnych.
- 8. ustalenia formy zabudowy**
 - 8.1. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 0,1.
 - 8.2. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) - 7,5 m.
- 10. ustalenia zasad parcelacji**
 - 10.1. Minimalna wielkość nowowydzielanej działki w zabudowie zagrodowej (w rozumieniu planu) - 5000 m².
 - 10.2. Nowe działki w zabudowie zagrodowej (w rozumieniu planu) wydziela się pod warunkiem, że przylegają one do dróg wydzielonych geodezyjnie.
- 12. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**
 - 12.1. Projektowana ścieżka rowerowa określona na rysunku planu.
- 13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**
 - 13.1. Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego. Inne rozwiązania

sieciowe dopuszcza się pod warunkiem uzgodnienia z gestorami i władającymi gruntem. Rozwiązania indywidualne dopuszcza się jedynie pod warunkiem, że nie pogorszą one stanu środowiska.

16. promocja

- 16.1. Zaleca się wdrażanie biologicznych metod ochrony roślin i naturalnego nawożenia gleb.
- 16.2. Ciągi rowerowe nie powinny być pokrywane nawierzchnią asfaltową. Zaleca się stosowanie nawierzchni przepuszczalnych.
- 16.3. Na terenie 16.3., pokazanym na rysunku planu, zaleca się wykonanie badań podłoża gruntowego pod obiekty kubaturowe i liniowe.

2. Obszar objęty zmianą PS.06 obejmuje teren elementarny D.J.19.04.ER – rejon rolniczy położony na północ od drogi do Glinnej w osiedlu Śmierdnica. Granice obszaru określa załącznik nr 7.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany PS.06 jest umożliwienie na terenach rolniczych lokalizacji obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolniczą oraz zabudowy zagrodowej.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany PS.06 jest zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji rolniczej.

§ 13.

1. Uchwala się rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **PS.07**, zawarty w załączniku nr **8**, oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

TEREN ELEMENTARNY D. J. 19. 08. ER

1. granica terenu

od północnego-zachodu - droga Do Glinnej, od południa - południowa granica opracowania

2. powierzchnia 8,40 ha

3. identyfikatory geodezyjne

4. identyfikatory adresowe

Na terenie nie ma nadanych adresów policyjnych.

5. ustalenia funkcjonalne

5.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - rolnictwo, sadownictwo.

5.2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ustalenia 5.3, lokalizację wyłącznie obiektów gospodarczych związanych z produkcją roślinną oraz zabudowy zagrodowej (w rozumieniu planu).

5.3. Dopuszcza się lokalizację systemów infrastruktury technicznej.

6. ustalenia ekologiczne

6.1. Teren objęty ESZM.

6.2. Zakaz wycinki wartościowego drzewostanu (w rozumieniu planu) za wyjątkiem cięć sanitarnych.

6.3. Zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień przywodnych.

6.4. Zakaz działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych, w szczególności zmiany sadów i ogrodów na uprawy polowe.

8. ustalenia formy zabudowy

8.1. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki - 0,1

8.2. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) - 7,5 m

10. ustalenia zasad parcelacji

- 10.1. Minimalna wielkość nowowydzielanej działki w zabudowie zagrodowej (w rozumieniu planu) - 5000 m²
- 10.2. Nowe działki w zabudowie zagrodowej (w rozumieniu planu) wydziela się pod warunkiem, że przylegają one do dróg wydzielonych geodezyjnie.

13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

- 13.1. Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego. Inne rozwiązania sieciowe dopuszcza się pod warunkiem uzgodnienia z gestorami i władającymi gruntem. Rozwiązania indywidualne dopuszcza się jedynie pod warunkiem, że nie pogorszą one stanu środowiska.

16. promocja

- 16.1. Zaleca się wdrażanie biologicznych metod ochrony roślin i naturalnego nawożenia.
- 16.2. Zaleca się wykonanie badań podłoża gruntowego pod obiekty kubaturowe i liniowe.

2. Obszar objęty zmianą PS.07 obejmuje teren elementarny D.J.19.08.ER – rejon rolniczy położony na południe od drogi do Glinnej i na zachód od zapleczy posesji przy ulicy Spokojnej w os. Śmierdnica. Granice obszaru określa załącznik nr 8.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany PS.07 jest umożliwienie na terenach rolniczych lokalizacji obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolniczą oraz zabudowy zagrodowej.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany PS.07 jest zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji rolniczej.

§ 14.

1. Uchwala się rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **PS.08**, zawarty w załączniku **nr 9**, oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

TEREN ELEMENTARNY D. J. 24. 04. MJ

- 1. granice terenu**
od północy - tereny upraw łąkarskich sąsiadujące z bazą „PEKAES”.
- 2. powierzchnia** 3,68 ha
- 3. identyfikatory geodezyjne**
- 4. identyfikatory adresowe**
ul. Przyszłości nr 1, 3, 5, 7, 9, 11, 11A, 11B, 13, ul. Pyrzycka nr 61
- 5. ustalenia funkcjonalne**
 - 5.1. Funkcje dominujące (w rozumieniu planu) - mieszkalnictwo i usługi komercyjne.
 - 5.2. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych.
- 6. ustalenia ekologiczne**
 - 6.1. Teren objęty ESZM.
 - 6.2. Minimalny udział powierzchni ekopozytywnej (w rozumieniu planu) - 75 % powierzchni działki.
- 8. ustalenie formy zabudowy**
 - 8.1. Maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) liczona od poziomu terenu do kalenicy - 9,5 m.
 - 8.2. Budynki kryte dachami stromymi (w rozumieniu planu) w układzie kalenicowym.

9. ustalenia ochrony dóbr kultury

9.1. Fragment terenu objęty strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

10. ustalenia zasad parcelacji

10.1. Minimalna powierzchnia działki nowowydzielonej - 1200 m².

10.2. Podział parcelacyjny na działki budowlane nie jest ustaleniem planu.

12. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

12.1. Ustala się ciąg pieszy, pokazany na rysunku planu, o szerokości minimum 5,0 m z możliwością dojazdu do istniejących posesji mieszkaniowych.

12.2. Szerokość ulicy dojazdowej w liniach regulacyjnych - 12 m.

13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

13.1. Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego. Inne rozwiązania sieciowe dopuszcza się pod warunkiem uzgodnienia z gestorami i władającymi gruntem. Rozwiązania indywidualne dopuszcza się jedynie pod warunkiem, że nie pogorszą one stanu środowiska.

16. promocja

16.1. Zaleca się zwiększenie zasobu zieleni (w rozumieniu planu).

16.2. Zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ulic dojazdowych, ciągu pieszego i cieków wodnych.

16.3. Zaleca się w ulicach dojazdowych szerokość jezdni 6,0 m.

16.4. Zaleca się parcelację terenu zgodnie z liniami przybliżonymi na rysunku planu.

16.5. Teren objęty preferencją dla obiektów usług podstawowych handlu i rzemiosła.

2. Obszar objęty zmianą PS.08 obejmuje teren elementarny D.J.24.04.MJ – rejon mieszkaniowo - rolniczy położony na północ i wschód od ulicy Przyszłości oraz na południe od ul. Dębowej w osiedlu Płonia. Granice obszaru określa załącznik nr 9.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany PS.08 jest umożliwienie – na terenach ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej – parcelacji terenu będącego własnością prywatną, na mniejsze działki od ustalonego dotąd limitu oraz ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych dotyczących dóbr kultury.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany PS.08 jest zabudowa i zagospodarowanie fragmentu terenu mieszkaniowego w osiedlu Płonia.

§ 15.

1. Uchwala się rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **PS.09**, zawarty w załączniku **nr 9**, oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

TEREN ELEMENTARNY D. J. 24. 05. EL (część)

1. granice terenu objętego zmianą planu

zaplecza działek przy ul.Przyszłości 11a 11b - teren leśny na południe od bazy transportowej

2. powierzchnia terenu objętego zmianą planu 0,30 ha.

3. identyfikatory geodezyjne

4. identyfikatory adresowe

Na terenie nie ma nadanych adresów policyjnych.

5. ustalenia funkcjonalne - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.

6. ustalenia ekologiczne - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.

9. ustalenia ochrony dóbr kultury

9.1. Fragment terenu objęty strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

12. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.

16. promocja - Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmiany planów.

2. Obszar objęty zmianą PS.09, położony jest w terenie elementarnym D.J.24.05.EL, obejmuje rejon ul. Przyszłości 11a i 11b osiedla Płonia. Granice obszaru określa załącznik nr 9.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany PS.09 jest ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych w zakresie dóbr kultury.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany PS.09 jest strefa ochrony stanowisk archeologicznych.

§ 16.

1. Uchwala się rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **PS.10**, zawarte w załączniku **nr 10**, oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

TEREN ELEMENTARNY D. J. 24. 07. RE (część)

1. granice terenu objętego zmianą planu

teren na wschód od bocznic kolejowej „Unikonu”.

2. powierzchnia terenu objętego zmianą planu 0,55 ha

3. identyfikatory geodezyjne

4. identyfikatory adresowe

Na terenie nie ma nadanych adresów policyjnych.

5. ustalenia funkcjonalne - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.

6. ustalenia ekologiczne - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.

7. ustalenia kompozycji urbanistycznej - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.

8. ustalenia formy zabudowy - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.

9. ustalenia ochrony dóbr kultury

9.1. Fragment terenu objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

9.2. Nie dotyczy obszaru zmiany planów.

9.3. Fragment terenu objęty strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

10. ustalenia zasad parcelacji - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.

12. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.

13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.

16. promocja - Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmiany planów.

2. Obszar objęty zmianą PS.10, położony jest w terenie elementarnym D.J.24.07.RE, obejmuje teren na wschód od bocznic kolejowej do „Unikonu” w osiedlu Płonia. Granice obszaru określa załącznik nr 10.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany PS.10 jest ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych w zakresie dóbr kultury.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany PS.10 jest strefa ochrony stanowisk archeologicznych.

§ 17.

1. Uchwala się rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **PS.11**, zawarte w załączniku **nr 10** oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

TEREN ELEMENTARNY D. J. 24. 07. RE (część)

- 1. granice terenu objętego zmianą planu**
obszar na wschód od ul. Wędrowniej
- 2. powierzchnia terenu objętego zmianą planu** 0,92 ha
- 3. identyfikatory geodezyjne**
- 4. identyfikatory adresowe**
Na terenie nie ma nadanych adresów policyjnych.
- 5. ustalenia funkcjonalne** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 6. ustalenia ekologiczne** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 7. ustalenia kompozycji urbanistycznej** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 8. ustalenia formy zabudowy** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 9. ustalenia ochrony dóbr kultury**
 - 9.1. Fragment terenu objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.
 - 9.2. Fragment terenu objęty strefą W II ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.
 - 9.3. Nie dotyczy obszaru zmiany planów.
- 10. ustalenia zasad parcelacji** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 12. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
- 16. promocja** - Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmiany planów.

2. Obszar objęty zmianą PS.11 położony jest w terenie elementarnym D.J.24.07.RE, obejmuje obszar na wschód ul. Wędrowniej. Granice obszaru określa załącznik nr 10.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany PS.11 jest ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych w zakresie dóbr kultury.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany PS.11 jest strefa ochrony stanowisk archeologicznych.

§ 18.

1. Uchwala się rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **PS.12**, zawarty w załączniku **nr 10**, oraz ustalenia szczegółowe zmiany planów:

TEREN ELEMENTARNY D. J. 24. 07. RE

- 1. granice terenu objętego zmianą planu**
obszar na zachód od wodociągu „Miedwianka”
- 2. powierzchnia terenu objętego zmianą planu** 1,15 ha
- 3. identyfikatory geodezyjne**
- 4. identyfikatory adresowe**
Na terenie nie ma nadanych adresów policyjnych.
- 5. ustalenia funkcjonalne** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 6. ustalenia ekologiczne** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 7. ustalenia kompozycji urbanistycznej** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 8. ustalenia formy zabudowy** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 9. ustalenia ochrony dóbr kultury**
 - 9.1. Fragment terenu objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.
 - 9.2. Nie dotyczy obszaru zmiany planów.

- 9.3. Fragment terenu objęty strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.
- 10. ustalenia zasad parcelacji** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 12. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 16. promocja** - Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmiany planów.

2. Obszar objęty zmianą PS.12 położony jest w terenie elementarnym D.J.24.07.RE, obejmuje obszar na zachód od wodociągu „Miedwianka”. Granice obszaru określa załącznik nr 10.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany PS.12 jest ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych w zakresie dóbr kultury.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany PS.12 jest strefa ochrony stanowisk archeologicznych.

§ 19.

1. Uchwala się rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **PS.13**, zawarty w załączniku nr 11, oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

TEREN ELEMENTARNY D. J. 24. 07. RE

- 1. granice terenu objętego zmianą planu**
teren przy zachodnim brzegu Płoni
- 2. powierzchnia terenu objętego zmianą planu** 0,29 ha
- 3. identyfikatory geodezyjne**
- 4. identyfikatory adresowe**
Na terenie nie ma nadanych adresów policyjnych.
- 5. ustalenia funkcjonalne** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 6. ustalenia ekologiczne** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
- 7. ustalenia kompozycji urbanistycznej** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
- 8. ustalenia formy zabudowy** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 9. ustalenia ochrony dóbr kultury**
 - 9.1. Fragment terenu objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.
 - 9.2. Nie dotyczy obszaru zmiany planów.
 - 9.3. Fragment terenu objęty strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.
- 10. ustalenia zasad parcelacji** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 12. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 16. promocja** - Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmiany planów.

2. Obszar objęty zmianą PS.13 położony jest w terenie elementarnym D.J.24.07.RE, obejmuje obszar położony na zachodnim brzegu rzeki Płoni w osiedlu Śmierdnica. Granice obszaru określa załącznik nr 11.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany PS.13 jest ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych w zakresie dóbr kultury.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany PS.13 jest strefa ochrony stanowisk archeologicznych.

§ 20.

1. Uchwała się rysunek zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego **PS.14**, zawarty w załączniku nr 11, oraz ustalenia szczegółowe zmiany:

TEREN ELEMENTARNY D. J. 24. 07. RE

- 1. granice terenu objętego zmianą planu**
fragment terenu na północ od ulicy Topolowej
- 2. powierzchnia terenu objętego zmianą planu** 0,44 ha
- 3. identyfikatory geodezyjne**
- 4. identyfikatory adresowe**
Na terenie nie ma nadanych adresów policyjnych.
- 5. ustalenia funkcjonalne** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 6. ustalenia ekologiczne** - Nie dotyczą ze względu na zakres zmiany planów.
- 7. ustalenia kompozycji urbanistycznej** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 8. ustalenia formy zabudowy** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 9. ustalenia ochrony dóbr kultury**
 - 9.1. Fragment terenu objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.
 - 9.2. Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
 - 9.3. Fragment terenu objęty strefą W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.
- 10. ustalenia zasad parcelacji** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 12. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej** - Nie dotyczą ze względu na obszar i zakres zmiany planów.
- 16. promocja** - Nie dotyczy ze względu na obszar i zakres zmiany planów.

2. Obszar objęty zmianą PS.14 położony jest w terenie elementarnym D.J.24.07.RE, obejmuje obszar położony na północ od ul. Topolowej w osiedlu Śmierdnica. Granice obszaru określa załącznik nr 11.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany PS.14 jest ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych w zakresie dóbr kultury.

4. Przedmiotem ustaleń zmiany PS.14 jest strefa ochrony stanowisk archeologicznych.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 21.

1. Utrzymuje się w mocy – z zastrzeżeniem ust. 2. – następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące obszarów objętych zmianami planów: PS.01, PS.02, PS.03, PS.04, PS.09, PS.10, PS.11, PS.12, PS.13, PS.14:

1) Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla Płonia Śmierdnica w Szczecinie, uchwalony uchwałą Nr VII/50/94 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 29 listopada 1994 r. w sprawie Miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Płonia Śmierdnica (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego nr15/94 poz. 141),

2) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina uchwalony uchwałą Nr L/709/94 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 16 maja 1994 r., w sprawie Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Szczecina (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego z 1994 r. nr 9 poz. 72, zm.: nr 16 poz. 150).

2. Na obszarach objętych zmianami planów: PS01, PS.02, PS.03, PS.04, PS.09, PS.10, PS.11, PS.12, PS.13, PS.14 tracą moc przepisy planów, o których mowa w ust. 1, które dotyczą materii regulowanej w tych zmianach.

§ 22.

Na obszarach objętych zmianami planów: PS05, PS.06, PS.07, PS.08: tracą moc przepisy planów, o których mowa w § 21, ust. 1.

§ 23.

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 0% dla obszarów objętych zmianami planów: PS.06 i PS.07,
- 2) 30% dla obszarów objętych zmianami planów: PS.01, PS.02, PS.03, PS.04, PS.05, PS.08, PS.09, PS.10, PS.11, PS.12, PS.13 i PS.14.

§ 24.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta do:

- 1) ogłoszenia niniejszej uchwały wraz z rysunkami zmian planów na urzędowej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Szczecinie i skierowania do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego,
- 2) kontynuowania prac projektowych i procedur formalnoprawnych nad zmianą planów miejscowych PS.15, wszczętą uchwałą nr XIV/149/95 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 31 lipca 1995 r.

§ 25.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Szczecińskiego.

[...MPU\RAZEM\ZM_PLONI\UCH_XXXIX.483.97.DOC]