

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Wodozbiór” w Szczecinie

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

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLII/1047/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Wodozbiór” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Wodozbiór” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 122,11 ha w granicach: ulica Bukowska, ulica Zagórskiego, ulica Śródleśna, ulica Podbórzeńska, granica lasu, granica miasta. Teren znajduje się w granicach administracyjnych osiedli: Warszewo, Bukowo.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach (w ha):

- 1) **P.W.9001.ZN/WS** - 31,48;
- 2) **P.W.9002.Z** - 11,02;
- 3) **P.W.9003.KS** - 0,57;
- 4) **P.W.9004.MN,U** - 0,93;
- 5) **P.W.9005.KDW** - 0,05;
- 6) **P.W.9006.KD.L** - 0,18;
- 7) **P.W.9007.KM** - 0,18;
- 8) **P.W.9008.ZP,US** - 2,29;
- 9) **P.W.9009.ZP** - 4,87;
- 10) **P.W.9010.KD.G** - 0,16;
- 11) **P.W.9011.U,ZP** - 6,85;
- 12) **P.W.9012.KD.D** - 0,11;
- 13) **P.W.9013.ZN** - 0,78;
- 14) **P.W.9014.KDW.R** - 0,10;
- 15) **P.W.9015.MN/U** - 0,93;

- 16) **P.W.9016.U,M** - 0,41;
- 17) **P.W.9017.KS** - 0,37;
- 18) **P.W.9018.KD.D** - 0,34;
- 19) **P.B.5001.ZN/WS** - 28,63;
- 20) **P.B.5002.MN,U** - 0,55;
- 21) **P.B.5003.ZL** - 1,02;
- 22) **P.B.5004.U** - 0,22;
- 23) **P.B.5005.ZL** - 3,21;
- 24) **P.B.5006.Z** - 18,80;
- 25) **P.B.5007.ZN/WS** - 0,84;
- 26) **P.B.5008.ZP** - 1,02;
- 27) **P.B.5009.ZP,US** - 4,45;
- 28) **P.B.5010.Z** - 1,28;
- 29) **P.B.5011.KD.G** - 0,47.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zieleni naturalnej i urządzonej, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m², tereny rekreacji, zabudowa mieszkaniowa, tereny komunikacji, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Wodozbiór” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy 1, 2, 3 i 4 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2 będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 4. 11. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych: P.W.9001.ZN/WS, P.W.9002.Z, P.W.9003.KS, P.W.9008.ZP,US, P.W.9011.U,ZP, P.W.9018.KD.D, P.B.5001.ZN/WS, P.B.5006.Z, P.B.5009.ZP,US, występują wydzielienia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Północ;

- 2) W - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Warszewo;
- 3) B - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Bukowo;
- 4) 9001 - liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) ZN - teren zieleni naturalnej, objęty formą ochrony przyrody,
 - b) ZN/WS – teren zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych, objęty formą ochrony przyrody,
 - c) Z - teren zieleni naturalnej,
 - d) ZL - teren zieleni leśnej,
 - e) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - f) ZP,US - teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji,
 - g) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - h) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - i) U - teren zabudowy usługowej,
 - j) U,M - teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
 - k) U,ZP - teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zieleni urządzonej,
 - l) KD.G - teren drogi publicznej - ulica główna,
 - m) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
 - n) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - o) KDW - teren drogi wewnętrznej,
 - p) KDW.R – teren drogi rowerowej i ciągu pieszego,
 - r) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,
 - s) KM - teren komunikacji - pętla autobusowa.

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

- 1) liczba określająca numer wydzielenia w terenie elementarnym - 1, 2, ...;
- 2) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) Z - teren zieleni naturalnej z dopuszczeniem innego sposobu zagospodarowania,
 - b) ZN - teren zieleni naturalnej, objęty formami chronionymi przyrody, z dopuszczeniem innego sposobu zagospodarowania,
 - c) ZP,US - teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji,
 - d) U,ZP - teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zieleni urządzonej,
 - e) KS - teren parkingu dla samochodów osobowych z dopuszczeniem innego sposobu zagospodarowania,
 - f) KP – teren ciągu pieszego.

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

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne powierzchnie terenu (np. zakrzewienia, zadrzewienia w liniach rozgraniczających ulicy, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach), w tym także powierzchnie ukształtowane sztucznie (np. skarpy, tarasy);
- 2) **biura** - budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, świadczeniem usług turystycznych poza udzielaniem noclegów, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi, a także podobną działalność, którą prowadzi się w budynkach lub ich częściach;
- 3) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 4) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 5) **elewacja eksponowana** – elewacja zabudowy widoczna od strony przestrzeni publicznej; w niniejszym planie są to elewacje widoczne od strony dróg publicznych przebiegających poza obszarem planu od strony południowej i południowo-wschodniej;
- 6) **gastronomia** - należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, koktajlbary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne;

- 7) **hotele** - budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, gospody, schroniska turystyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 8) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 9) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 10) **makroniwelacja** – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca m.in. na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 11) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością, o powierzchni nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 12) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. innymi:
- a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 13) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; front ściany zewnętrznej budynku na wszystkich kondygnacjach nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 14) **obiekty naukowe i badawcze** - obiekty, w których prowadzi się działalność naukową lub badawczą, w tym laboratoria, obserwatoria, stacje meteorologiczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 15) **obiekty opieki zdrowotnej** - obiekty w których udziela się całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale, prewentoria, zakłady opiekuńczo- lecznicze, zakłady pielęgnacyjno- opiekuńcze, ośrodki terapii uzależnień, izby wytrzeźwień, hospicja, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 16) **obiekty pomocy społecznej** - domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, obiekty pogotowia opiekuńczego, schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 17) **obiekty sportu i rekreacji** – budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem

stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej, ogrody botaniczne;

18) **obiekty upowszechniania kultury** - domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;

19) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

20) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;

21) **partia wejściowa ogrodu botanicznego** – obiekty związane z działalnością ogrodu botanicznego, takie jak: kasy, recepcja, toalety publiczne, obiekty naukowo-dydaktyczne oraz inne obiekty związane z działalnością ogrodu; obiektem związanym z działalnością ogrodu botanicznego nie jest np obiekt gastronomiczny lub obiekt sprzedaży roślin, niezależnie funkcjonujące;

22) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;

23) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich sieciowych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;

24) **pojedynczy budynek** - budynek wolno stojący wydzielony ścianami zewnętrznymi;

25) **poradnie medyczne** - przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, stacje krwiodawstwa, szkoły rodzenia, gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne;

26) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

a) pierwszej kondygnacji nadziemnej - w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo

b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej; 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;

27) **przestrzeń publiczna** - teren objęty dostępem ogólnym lub dostępem publicznym oraz teren prywatny eksponowany z terenu o dostępie ogólnym i dostępie publicznym;

- 28) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 29) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami poza miejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 30) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo - rowerowy;
- 31) **teren pod budownictwo ochronne** – teren realizacji podziemnego budownictwa ochronnego w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;
- 32) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący; ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 33) **usługi sezonowe** - forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. kilkudniowe: imprezy plenerowe (w tym spektakle artystyczne, koncerty), jarmarki świąteczne, okolicznościowe, targi, parady, inscenizacje, występy cyrkowe, ekspozycje lub kilkumiesięczna działalność ogródków gastronomicznych, lodowisk, itp.;
- 34) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarzab, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząd dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 35) **wystawy i ekspozycje** - muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 36) **zabudowa zamieszkiwania zbiorowego** - obiekty czasowego zamieszkania uczniów, studentów i pracowników, w tym internaty, bursy, domy studenckie i asystenckie, hotele pracownicze, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;

- 37) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym lub grupą obiektów, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 38) **zielen urządzona** – zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) obiektów usług motoryzacyjnych takich jak: warsztaty naprawcze mechaniki pojazdowej, warsztaty lakiernicze i wulkanizacyjne, stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp., z zastrzeżeniem § 17 ust. 1 pkt 2 lit. p,
 - c) stacji paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych, z zastrzeżeniem § 17 ust. 1 pkt 2 lit. n,
 - d) elektrowni wiatrowych, z wyjątkiem mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,
 - e) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 2) realizację lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej przeznaczonej dla zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie tam, gdzie przepisy szczególnie umożliwiają sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obszar planu, z wyjątkiem części terenu P.W.5010.KD.G i terenu P.B.5011.KD.G, obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu, w którym zakazuje się zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50 % powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem terenów przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej (drogi, inżynieryjne urządzenia sieciowe, itp.), o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) ustala się ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 3) obowiązuje nakaz minimalizacji negatywnego wpływu na właściwy stan siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- 4) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni za wyjątkiem:
- a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) wycinki w ramach planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu,
 - c) wycinki niepożądanych gatunków roślin,
 - d) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,

- e) niezbędnej wycinki związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych, sieci inżynierskich, infrastruktury telekomunikacyjnej oraz wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych,
- f) niezbędnej wycinki w pasie ochrony funkcyjnej;
- 6) zakazuje się zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania i pogarszania stosunków gruntowo-wodnych zbiorników wodnych i naturalnych dolin cieków poza niezbędną kanalizacją cieków związaną z realizacją dróg, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych oraz kanalizacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 7) zakazuje się likwidacji i kanalizacji rowów melioracyjnych za wyjątkiem:
 - a) kanalizacji związanej z realizacją ustalonych w planie dróg, ciągów pieszo-rowerowych,
 - b) likwidacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 8) zakazuje się konserwacji rowów melioracyjnych;
- 9) zakazuje się makroniwelacji terenu;
- 10) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych: odpadów oraz materiałów i produktów pyłących lub emitujących nieprzyjemne zapachy lub zawierających substancje stwarzające zagrożenie dla środowiska;
- 11) nasadzenia uzupełniające istniejących szpalerów drzew powinny być realizowane w gatunkach rodzimych, nawiązujących do specyfiki zbiorowiska roślinności podlegającej ochronie w danym miejscu;
- 12) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu, niezgodnego z ustaleniami planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy, na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej:
 - a) wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących: maksymalnie do 1,5 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego nie ujętych w lit. a: maksymalnie do 0,7 m,
 - c) innych obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 4) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
 - a) inżynierskich urządzeń sieciowych, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej,
 - b) tablic i urządzeń reklamowych;

- 5) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 6) powierzchnię całkowitą zabudowy służącą do obliczania wskaźnika intensywności zabudowy oblicza się jako sumę powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 7) ustala się strefę W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określoną na rysunku planu, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dotyczących ochrony zabytków;
- 8) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określoną na rysunku planu, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie na warunkach określonych w przepisach szczegółowych dotyczących ochrony zabytków;
- 9) obiekty gospodarcze np. śmietniki i urządzenia techniczne lokalizowane od strony wglądu z przestrzeni publicznej wbudowuje się w budynki, wkomponowuje w ogrodzenia lub osłania pnąciami bądź żywopłotami;
- 10) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych nie dotyczy toalet przenośnych oraz kiosków i wiat przystankowych lokalizowanych wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 11) na terenach, na których dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu i nie ustalono w ustaleniach szczegółowych terminu tymczasowego zagospodarowania ustala się maksymalny termin zagospodarowania tymczasowego: 3 lata, liczone od daty wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) na terenach, na których nie ustalono zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
 - a) dostosowania zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania (rodzaj materiałów elewacyjnych) obiektów tymczasowych, do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 13) nie spełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku; zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 14) ustala się pas techniczny o szerokości:

- a) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm;
- 15) w pasie technicznym zakazuje się:
- a) zabudowy kubaturowej,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów,
 - c) utwardzania terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 16) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m, licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 17) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 33,0 m (po 16,5 m z każdej strony od osi linii) dla najwyższego napięcia NWN,
 - b) 22,0 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN;
- 18) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 19) część obszaru planu jest położona w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonej na rysunku planu; wszelkie działania inwestycyjne w obszarze strefy wymagają zachowania odpowiednich odległości obiektów budowlanych od gazociągu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 21) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 22) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. wiaty przystankowe, stojaki na rowery, budki telefoniczne, lampy, parkomaty, pomniki, formy plastyczne, kosze na śmieci, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 23) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem: tablic i urządzeń reklamowych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 24) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych określających:
- a) formę ochrony przyrody terenu objętego ochroną prawną,
 - b) charakterystykę przyrodniczą obszaru planu lub jego fragmentu;
- 25) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
- a) w miejscach, gdzie pulsujące światło tablicy lub urządzenia reklamowego mogłoby zakłócać warunki mieszkaniowe lub odbiór znaków i sygnałów drogowych,

- b) na ogrodzeniach,
 - c) na słupach oświetlenia ulicznego;
- 26) lokalizację tablic i urządzeń reklamowychh w pasie drogowym warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń w prowadzeniu sieci inżynierskich ani utrudnień w ruchu drogowym;
- 27) zbiorcze umiejscowienie szyldów dopuszcza się:
- a) na budynku, poza otworami okiennymi,
 - b) na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon);
- 28) maksymalna wysokość ogrodzeń lokalizowanych od strony dróg publicznych nie może przekraczać 1,6 m, liczone od poziomu terenu; ustalenie nie dotyczy ogrodzeń boisk sportowych;
- 29) grodzienie terenu dopuszcza się wyłącznie w formie ażurowej, umożliwiające swobodną migrację zwierząt lub w formie żywopłotu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym:
 - a) przy wydzielaniu działek przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych, oznaczony w ustaleniach szczegółowych, kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszcza się odstępstwo o +5 stopni/-5 stopni od ustalonego kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulicy lub drogi wewnętrznej;
- 3) dla nieokreślonych w planie (liniami rozgraniczającymi) terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
 - a) P.W.9006.KD.L – fragment ulicy Podbórzeńskiej;
 - b) P.W.9012.KD.D – fragment ulicy Śródleśnej;
 - c) P.W.9010.KD.G, P.B.5011.KD.G – tereny przewidziane w planie jako poszerzenie pasa drogowego ulicy Włodzimierza Ostoi – Zagórskiego, znajdującego się poza granicą planu;
 - d) ulicę Kredową i ulicę Bukowską (znajdujące się poza granicą planu);
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla

samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją inwestycji;

- 4) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych)	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się
2.	Mieszkanie funkcyjne	nie określa się	1 mp/1 mieszkanie	nie określa się
3.	Hotele, pensjonaty	1,25 mp/100 miejsc hotelowych	2,5 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz 1 mp
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	2 mp/100 łóżek	1 mp/10 łóżek	0,5 mp/10 łóżek
5.	Schroniska młodzieżowe	1 mp/10 łóżek	1 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt
6.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m ²	0,5 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży	2,5 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m ² powierzchni sprzedaży
7.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	0,2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej	2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej	1 mp/obiekt
8.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej	2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych
9	Biura, urzędy,	0,6 mp/100 m ² powierzchni użytkowej	2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej	1 mp/2000 m ² powierzchni użytkowej
10.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	0,3 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	20 mp/100 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie
11.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	10 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie
12.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	nie określa się	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się
13.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	1 mp, ale minimum 2mp/25 dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt

14.	Kliniki	0,2 mp/10 łóżek	4 mp/10 łóżek	2 mp/100 łóżek
15.	Gabinety lekarskie	nie więcej niż 1mp/1 gabinet	nie mniej niż 2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów
16.	Rzemiosło	0,2 mp/10 zatrudnionych	2 mp/10 zatrudnionych	1 mp/50 zatrudnionych
17.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie	2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie
18.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie	2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie
19.	Korty tenisowe	1 mp/100 miejsc	4 mp/1 kort + 1 mp/10 widzów	1 mp/kort
20.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	nie określa się	4 mp/1 kort	nie określa się
21.	Sale konferencyjne	1,25 mp/100 miejsc	10 mp/100 miejsc	0,5 mp/100 miejsc
22.	Ogród botaniczny	0,5 mp/1000 m ²	1 mp/5 użytkowników	1 mp/ogród
23.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	nie określa się	5 mp/1 obiekt + 2 mp/sklep	nie określa się
24.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	nie określa się	2 mp/1 stanowisko	nie określa się
25.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	nie określa się	2 mp/1 stanowisko	nie określa się
26.	Usługi różne	0,2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej	1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej	1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej

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

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 4 i 5 powyższej tabeli;
- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) punktów gastronomicznych,
 - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 8) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, rowerowych i pieszych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 20;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistral wodociągowych lub głównych sieci rozdzielczych w terenach: P.W.9012.KD.D, P.W.9014.KDW.R oraz ulic (poza granicą planu): Podbórzeńska, Kredowa, Śródleśna, Ostoi-Zagórskiego;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kolektorów i sieci sanitarnych w ulicach: Śródleśna, Podbórzeńska, Kredowa lub poza granice planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektorów i sieci deszczowych w ulicach: Śródleśna, Podbórzeńska, Kredowa, Ostoi-Zagórskiego lub do cieku Grzęziniec lub rowów melioracyjnych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu, wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;

- 10) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych;
- 11) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej;
- 12) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu; gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną do zachowania;
- 13) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią regulacyjną ulic;
- 14) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;
- 15) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 16) na obszarze planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia NWN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 17) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 18) w zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN i najwyższego napięcia NWN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 19) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 20) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 22) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 23) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;

- 24) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 32 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 25) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 26) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny P.W.9001.ZN/WS

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń naturalna i wody powierzchniowe śródlądowe, objęte formą ochrony przyrody.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 95 % działki budowlanej;
- 2) teren w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wodozbiór”, w którym obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin;
- 3) wszelkie działania na terenach leśnych powinny być zgodne z planem urządzenia lasu i uproszczonym planem urządzenia lasu;
- 4) nakazuje się:
 - a) ochronę naturalnego krajobrazu,
 - b) zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu;
- 5) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) wycinki w ramach planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu,
 - b) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
 - c) wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedlisk przyrodniczych,
 - d) eliminacji obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów małej architektury, na terenie 1.ZN, oznaczonym na rysunku planu,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) ścieżek edukacyjno-przyrodniczych,
 - d) stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych,
 - e) szlaków turystycznych,
 - f) placów rekreacyjnych, na terenie 1.ZN,
 - g) przepustów,

- h) inwestycji celu publicznego o których mowa w ust. 6;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji parkingów samochodowych,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 4) maksymalna wysokość stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych: 9 m, lecz nie większa niż wysokość istniejących drzew;
- 5) ciągi piesze i rowerowe o nawierzchni gruntowej lub gruntowej ulepszonej;
- 6) w pasie terenu o szerokości 3 m z każdej strony gazociągu wysokiego ciśnienia, licząc od jego osi, zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne: obsługa z terenu P.W.9012.KD.D poprzez teren P.W.9002.Z lub z ulicy Bukowskiej (poza granicą planu) poprzez teren P.B.5001.ZN/WS lub z terenu P.W.9014.KDW.R.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont gazociągu wysokiego ciśnienia w granicach strefy kontrolowanej, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub budowę przepustów;
- 3) dopuszcza się realizację budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń służących utrzymaniu Wysokiego Stawu jako zbiornika retencyjnego.

§ 8. Teren elementarny P.W.9002.Z

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 90 % działki budowlanej;
- 2) nakazuje się:
 - a) ochronę naturalnego krajobrazu,
 - b) zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) zakazuje się:
 - a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
 - b) prowadzenia prac mogących powodować osuwiska skarp,
 - c) regulacji cieków, poza przypadkami związanymi z bezpieczeństwem oraz drożnością dróg leśnych i szlaków spacerowych,
 - d) kanalizacji naturalnych cieków wodnych,
 - e) uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
 - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo gospodarce wodnej,

- g) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew;
- 4) zakazy o których mowa w pkt 3 nie dotyczą:
 - a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - b) realizacji inwestycji celu publicznego,
 - c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 5) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
 - b) wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedlisk przyrodniczych,
 - c) eliminacji obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów małej architektury, na terenach: 1.Z i 2.Z, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) ścieżek edukacyjno-przyrodniczych,
 - d) stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych,
 - e) szlaków turystycznych,
 - f) placów rekreacyjnych, na terenach: 1.Z i 2.Z,
 - g) przepustów,
 - h) inwestycji celu publicznego o których mowa w ust. 6 pkt 1;
- 2) zakazuje się:
 - a) lokalizacji parkingów samochodowych,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 3) maksymalna wysokość stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych: 9 m, lecz nie większa niż wysokość istniejących drzew;
- 4) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, o nawierzchni gruntowej lub gruntowej ulepszonej;
- 5) w pasie terenu o szerokości 3 m z każdej strony gazociągu wysokiego ciśnienia, licząc od jego osi, zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne: obsługa z terenu P.W.9012.KD.D.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont gazociągu wysokiego ciśnienia w granicach strefy kontrolowanej, oznaczonych na rysunku planu;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub budowę przepustów.

§ 9. Teren elementarny P.W.9003.KS

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych i rowerów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - a) 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) 90 % powierzchni terenu 1.KS, oznaczonego na rysunku planu;
- 2) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni nie kolidującej z nowym zagospodarowaniem.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, dopuszczonych poza terenem 1.KS,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) oświetlenia parkingu,
- 2) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów o nawierzchni gruntowej lub gruntowej ulepszonej;
- 3) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości :** stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.W.9012.KD.D.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych w oparciu o sieć uzbrojenia w terenie P.W.9012.KD.D lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację studni awaryjnej.

§ 10. Teren elementarny P.W.9004.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakazuje się lokalizacji handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m².

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, nie więcej niż 132 m n.p.m.;
- 5) dopuszczalna forma zabudowy: budynki wolno stojące;
- 6) usługi dopuszcza się:
 - a) w budynkach wolno stojących,
 - b) wbudowane w budynek mieszkalny;
- 7) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: do 30 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego budynku.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.W.9005.KDW, P.W.9006.KD.L oraz z ulicy Śródleśnej (poza granicą planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.W.9006.KD.L, P.W.9005.KDW lub spoza obszaru planu.

§ 11. Teren elementarny P.W.9005.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne: dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: w formie ciągu pieszo – jezdni;
- 3) dopuszcza się przekrój drogi: jezdni o minimalnie jednym pasie ruchu z minimalnie jednostronnym chodnikiem.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 12. Teren elementarny P.W.9006.KD.L

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.
2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.
3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

1) tablice i urządzenia reklamowe dopuszcza się wyłącznie:

- a) nie podświetlane i nie emitujące światła pulsującego,
- b) w odstępach większych niż 100 m, liczone pomiędzy obiektami usytuowanymi po tej samej stronie drogi,
- c) o powierzchniach nie większych niż 3 m², w tym tablic i urządzeń reklamowych dwustronnych o powierzchni każdej ze stron nie większej niż 3 m², nie przekraczających 3 m od poziomu terenu, umieszczanych w odległości 50 m od skrzyżowania ulic;

2) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 14,6 m do 17,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

6. **Ustalenia inżynierskie:**

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

§ 13. Teren elementarny P.W.9007.KM

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: pętla autobusowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20 % działki budowlanej.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów towarzyszących pętli autobusowej takich jak np. dyspozytornia, pogotowie techniczne, poczekalnia, pomieszczenia socjalne itp.,
- b) jednego kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp.,
- c) jednego obiektu małej gastronomii,
- d) toalet publicznych,
- e) obiektów selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
- f) nośników tablic informacyjnych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 7,5 m;
- 4) dopuszcza się dowolną formę dachów;
- 5) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów o których mowa w pkt 1 oraz obiektów usług sezonowych;
- 6) toalety publiczne, z wyjątkiem tymczasowo lokalizowanych, realizowane jako wbudowane w obiekty o których mowa w pkt 1 lit.a, pkt 1 lit.c;
- 7) maksymalny termin tymczasowego zagospodarowania terenu w formie usług sezonowych: 3 miesiące w roku.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne: obsługa z terenu P.W.9006.KD.L.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.W.9006.KD.L lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji.

§ 14. Teren elementarny P.W.9008.ZP,US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów sportu i rekreacji,
 - b) obiektów partii wejściowej ogrodu botanicznego, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 9,
 - c) obiektów administracyjno-socjalnych towarzyszących urządzeniom sportowym i rekreacyjnym, np. magazynu sprzętu sportowego, szatni wraz z sanitariatami, siłowni, budynku administracji, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 9;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów sportu motorowego.

2. Ustalenia ekologiczne: minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 60 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) obiektów sportu i rekreacji,
 - c) obiektów administracyjno-socjalnych towarzyszących urządzeniom sportowym i rekreacyjnym, np. magazynu sprzętu sportowego, szatni wraz z sanitariatami, siłowni, budynku administracji,
 - d) ścieżek pieszych i rowerowych,

- e) ścieżek edukacyjno-przyrodniczych,
 - f) stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych,
 - g) szlaków turystycznych,
 - h) placów rekreacyjnych,
 - i) oświetlenia terenu,
 - j) przepustów,
 - k) obiektów partii wejściowej ogrodu botanicznego,
 - l) parkingu samochodowego o powierzchni maksymalnej do 40 stanowisk postojowych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, nie więcej niż 125 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 7;
 - 6) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych do 30 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego budynku;
 - 7) maksymalna wysokość stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych: 9 m, lecz nie większa niż wysokość istniejących drzew;
 - 8) na elewacjach eksponowanych zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
 - 9) lokalizację obiektów partii wejściowej ogrodu botanicznego oraz obiektów administracyjno-socjalnych towarzyszących urządzeniom sportowym i rekreacyjnym, dopuszcza się wyłącznie w granicy nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 10) lokalizację stacji transformatorowej:
 - a) dopuszcza się wyłącznie w obszarze nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) wolno stojącej, dopuszcza się wyłącznie w terenie 1.ZP,US, oznaczonym na rysunku planu;
 - 11) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną;
 - 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem:
 - a) usług sezonowych,
 - b) obiektów sportu i rekreacji,
 - c) niezadaszonych siedzisk przy obiektach sportu i rekreacji,
 - d) parkingu dla samochodów osobowych, o powierzchni maksymalnej do 40 stanowisk postojowych;
 - 13) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu usług sezonowych: 9 m²;
 - 14) zakazuje się łączenia obiektów usług sezonowych w jeden obiekt;

- 15) maksymalna wysokość obiektów usług sezonowych: 4 m;
- 16) maksymalny termin tymczasowego zagospodarowania terenu w formie usług sezonowych: 3 miesiące w roku;
- 17) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 10000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.W.9018.KD.D i terenu P.W.9014.KDW.R;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obsługę z ulicy Kredowej poprzez istniejące użytki drogowe (drogi gruntowe);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.W.9018.KD.D, P.W.9014.KDW.R, P.W.9008.ZP,US lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych w pasie 5 m od terenu 1.KP, oznaczonego na rysunku planu, w terenie P.W.9018.KD.D.

§ 15. Teren elementarny P.W.9009.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
 - b) wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedlisk przyrodniczych,
 - c) eliminacji obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) ścieżek edukacyjno-przyrodniczych,
 - d) stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych,
 - e) szlaków turystycznych,
 - f) placów rekreacyjnych,

- g) oświetlenia terenu,
- h) przepustów,
- i) dopuszczonych sieci inżynierskich;
- 2) maksymalna wysokość stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych: 9 m, lecz nie większa niż wysokość istniejących drzew;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych dla samochodów,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną;
- 5) ciągi piesze, pieszo-rowerowe, o nawierzchni gruntowej lub gruntowej ulepszonej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne: obsługa z terenu P.W.9014.KDW.R lub poprzez teren P.W.9011.U,ZP.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.W.9009.ZP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci wodociągowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 16. Teren elementarny P.W.9010.KD.G

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna – teren na poszerzenie pasa drogowego ulicy Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego (poza granicą planu).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu w granicach Użytku Ekologicznego “Dolina strumienia Grzęziniec”, w którym obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin;
- 2) ustala się ochronę siedliska przyrodniczego: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), określonego na rysunku planu;
- 3) w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na siedlisko o którym mowa w pkt 2, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących wpływ na siedlisko i gatunki chronione;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;

2) dopuszcza się jedną tablicę lub urządzenie reklamowe:

- a) minimum dwustronną,
- b) o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej 9,0 m², liczonej dla każdej ze stron,
- c) maksymalnej wysokości 5 m, liczonej od poziomu terenu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 0 m do 18,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w granicach terenu dopuszcza się realizację chodnika, ścieżki rowerowej, pobocza i skarp oraz urządzeń związanych z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą.

6. Ustalenia inżynierskie: dopuszcza się realizację sieci wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 17. Teren elementarny P.W.9011.U,ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie:
 - a) oświata,
 - b) obiekty naukowe i badawcze,
 - c) wystawy i ekspozycje,
 - d) biura,
 - e) gastronomia,
 - f) hotele,
 - g) obiekty upowszechniania kultury,
 - h) obiekty sportu i rekreacji,
 - i) obiekty opieki zdrowotnej,
 - j) obiekty pomocy społecznej,
 - k) obiekty wychowania przedszkolnego, opieki nad dziećmi do lat 3,
 - l) poradnie medyczne,
 - m) obiekty leczenia zwierząt,
 - n) jeden obiekt stacji paliw, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 10,
 - o) jeden obiekt myjni samochodowej, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 10,
 - p) jeden punkt wymiany opon, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 10;
- 3) dopuszcza się:
 - a) lokalizację zabudowy zamieszkiwania zbiorowego,
 - b) lokalizację mieszkań funkcyjnych,

c) przeznaczenie terenu lub jego części dla zieleni urządzonej, np. w formie ogrodu botanicznego;

4) zakazuje się lokalizacji obiektów sportu motorowego;

5) na terenie 1.U,ZP, oznaczonym na rysunku planu, położonym w odległości mniejszej niż 25 m od terenu P.W.9013.ZN i mniejszej niż 60 m od terenu P.B.5007.ZN/WS zakazuje się lokalizacji:

a) parkingów samochodowych, w tym tymczasowych,

b) obiektów kubaturowych.

2. Ustalenia ekologiczne: minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:

a) 50 % powierzchni działki budowlanej;

b) 100 % powierzchni terenu 1.U,ZP, położonego w odległości mniejszej niż 25 m od terenu P.W.9013.ZN i mniejszej niż 60 m od terenu P.B.5007.ZN/WS, liczone w granicach działki budowlanej znajdującej się w terenie P.W.9011.U,ZP.

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

1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,6;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, nie więcej niż 125 m n.p.m.;

5) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych do 30 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego budynku;

6) na elewacjach eksponowanych zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;

7) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;

8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem:

a) usług sezonowych,

b) obiektów sportu i rekreacji,

c) niezadaszonych siedzisk przy obiektach sportu i rekreacji,

d) parkingów dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 5 lit. a;

9) maksymalny termin tymczasowego zagospodarowania terenu w formie usług sezonowych: 3 miesiące w roku;

10) obiekty o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. n, lit. o, lit. p dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 180 m od terenu P.W.9001.ZN/WS.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;

2) minimalna szerokość frontu działki: 35 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;

- 3) kąt nachylenia granic działek, w stosunku do linii rozgraniczającej drogę publiczną:
 - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogę publiczną,
 - b) zawarty w przedziale od 85 stopni do 95 stopni.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z drogi publicznej, planowanej do realizacji od strony południowej (poza granicą planu);
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obsługę, poprzez istniejące użytki drogowe (drogi gruntowe);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.W.9010.KD.G, P.W.9009.ZP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 18. Teren elementarny P.W.9012.KD.D

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa; teren na poszerzenie pasa drogowego ulicy Śródleśnej (poza granicą planu).

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- a) tablic i urządzeń reklamowych,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 0 m do 4,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się realizację jezdni, chodnika, pobocza i skarp oraz urządzeń związanych z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
- 4) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo – jezdni, bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 5) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się realizację sieci wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub budowę przepustu;
- 4) część terenu w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 19. Teren elementarny P.W.9013.ZN

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń naturalna objęta formą ochrony przyrody.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 95 % działki budowlanej;
- 2) teren w granicach Użytku Ekologicznego “Dolina strumienia Grzęziniec”, w którym obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin;
- 3) nakazuje się:
 - a) ochronę naturalnego krajobrazu,
 - b) zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu;
- 4) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
 - b) wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedlisk przyrodniczych,
 - c) eliminacji obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom;
- 5) ustala się ochronę siedliska przyrodniczego: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), określonego na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) ścieżek pieszych,
 - b) ścieżek edukacyjno-przyrodniczych,
 - c) przepustów;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa poprzez teren P.W.9011.U,ZP z drogi publicznej, planowanej do realizacji od strony południowej (poza granicą planu);
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obsługę, poprzez istniejące użytki drogowe (drogi gruntowe) i poprzez teren P.W.9011.U,ZP.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynieryjnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

§ 20. Teren elementarny P.W.9014.KDW.R

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga rowerowa i ciąg pieszy.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- a) tablic i urządzeń reklamowych,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna: od 3,3 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu P.W.9001.ZN/WS, P.W.9008.ZP,US. i P.W.9009.ZP.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci wodociągowej w nowej lokalizacji;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 21. Teren elementarny P.W.9015.MN/U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) zakazuje się lokalizacji handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej:
 - a) w terenie oznaczonym jako zamknięcie kompozycyjne,
 - b) na skrajnej działce, w północnej części terenu P.W.9015.MN/U;
- 4) usługi dopuszcza się wyłącznie w zakresie: biura, gastronomia, obiekty upowszechniania kultury, oświata, wychowanie przedszkolne, opieka nad dziećmi do lat 3, poradnie medyczne, wystawy i ekspozycje, handel, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) lokalizację zabudowy usługowej, o której mowa w pkt 3 dopuszcza się wyłącznie w zakresie: gastronomii, oświaty, wychowania przedszkolnego, opieki nad dziećmi do lat 3.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, nie więcej niż 125 m n.p.m.;
- 5) w terenie oznaczonym jako zamknięcie kompozycyjne, ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy:
 - a) minimalna długość elewacji frontowej, widocznej od strony terenu P.W.9018.KD.D: 20 m,
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu dachu, mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku: od 5 m do 6 m;
- 6) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: do 30 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego budynku;
- 7) w budynkach mieszkalnych usługi lokalizuje się na powierzchni stanowiącej minimum 80 % pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 8) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) od 1000 m² do 1200 m², z zastrzeżeniem lit b, lit c,
 - b) od 1400 m² do 2100 m², dla obiektu realizowanego na zamknięciu kompozycyjnym,
 - c) od 1800 m² do 3000 m², dla obiektu usługowego realizowanego na skrajnej działce, w północnej części terenu P.W.9015.MN/U;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 10) w pasie terenu o szerokości 3 m z każdej strony gazociągu wysokiego ciśnienia, licząc od jego osi, zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.W.9018.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.W.9018.KD.D lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont gazociągu wysokiego ciśnienia w granicach strefy kontrolowanej, oznaczonych na rysunku planu.

§ 22. Teren elementarny P.W.9016.U,M

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;

3) usługi dopuszcza się wyłącznie w zakresie: biura, gastronomia, obiekty upowszechniania kultury, oświata, wychowanie przedszkolne, opieka nad dziećmi do lat 3, poradnie medyczne, wystawy i ekspozycje.

2. Ustalenia ekologiczne: minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, nie więcej niż 125 m n.p.m;
- 5) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: do 30 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego budynku;
- 6) w budynkach mieszkalnych usługi lokalizuje się na powierzchni stanowiącej minimum 80 % pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 8) powierzchnia działki budowlanej: od 1000 m² do 1500 m²;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.W.9018.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.W.9018.KD.D.

§ 23. Teren elementarny P.W.9017.KS

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych i rowerów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni nie kolidującej z nowym zagospodarowaniem.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
 - b) obiektów małej architektury,

- c) oświetlenia parkingu;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów i rowerów o nawierzchni gruntowej lub gruntowej ulepszonej;
- 3) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne: obsługa z terenu P.W.9018.KD.D.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych w oparciu o sieć uzbrojenia w terenach: P.W.9018.KD.D, P.W.9014.KDW.R lub spoza obszaru planu;
- 2) część terenu w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci wodociągowej w nowej lokalizacji.

§ 24. Teren elementarny P.W.9018.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne: dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tablic i urządzeń reklamowych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 2) w pasie terenu o szerokości 3 m z każdej strony gazociągu wysokiego ciśnienia, licząc od jego osi, zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających: 10 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) w granicach terenu 1.KP, oznaczonego na rysunku planu, ustala się ciąg pieszy;
- 4) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo – jezdni, bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 5) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont gazociągu wysokiego ciśnienia w granicach strefy kontrolowanej, oznaczonych na rysunku planu;

- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 25. Teren elementarny P.B.5001.ZN/WS

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń naturalna i wody powierzchniowe śródlądowe, objęte formą ochrony przyrody.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - a) 95 % działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) 80 % działki budowlanej na terenie 1.ZN, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) teren w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wodozbiór”, w którym obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin;
- 3) nakazuje się:
 - a) ochronę naturalnego krajobrazu,
 - b) zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu;
- 4) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) wycinki w ramach planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu,
 - b) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
 - c) wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedlisk przyrodniczych,
 - d) eliminacji obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom;
- 5) wszelkie działania na terenach leśnych powinny być zgodne z planem urządzenia lasu lub uproszczonym planem urządzenia lasu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) ścieżek edukacyjno-przyrodniczych,
 - d) szlaków turystycznych,
 - e) stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych,
 - f) placów rekreacyjnych,
 - g) na terenie 1.ZN, obiektów partii wejściowej ogrodu botanicznego,
 - h) inwestycji celu publicznego o których mowa w ust. 6;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji parkingów samochodowych,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 5% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) 20% powierzchni działki budowlanej w terenie 1.ZN;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) od 0,001 do 0,05, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) od 0,001 do 0,4 w terenie 1.ZN;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) maksymalna wysokość stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych: 9 m, lecz nie większa niż wysokość istniejących drzew;
- 8) ciągi piesze i pieszo-rowerowe o nawierzchni gruntowej lub gruntowej ulepszonej;
- 9) w pasie terenu o szerokości 3 m z każdej strony gazociągu wysokiego ciśnienia, licząc od jego osi, zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne: obsługa z ulicy Bukowskiej (poza granicą planu).

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.W.9001.ZN/WS, P.B.5006.Z lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont gazociągu wysokiego ciśnienia w granicach strefy kontrolowanej, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kanałów melioracyjnych krytych;
- 4) część terenu znajduje się w zasięgu oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i NWN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 26. Teren elementarny P.B.5002.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakazuje się lokalizacji handlu w lokalach o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne: minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, nie więcej niż 120 m n.p.m.;
- 5) dopuszczalna forma zabudowy: budynki wolno stojące;
- 6) usługi dopuszcza się:
 - a) w budynkach wolno stojących,

b) wbudowane w budynek mieszkalny;

7) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych: do 30 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego budynku.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z ulicy Bukowskiej (poza granicą planu);

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia spoza obszaru planu.

§ 27. Teren elementarny P.B.5003.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zieleń leśna.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;

2) wszelkie działania na terenach leśnych powinny być zgodne z planem urządzenia lasu lub uproszczonym planem urządzenia lasu.

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

1) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych, ścieżek edukacyjno-przyrodniczych;

2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:

a) wycinki w ramach planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu,

b) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych;

3) zakazuje się:

a) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew,

b) zabudowy terenu,

c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne: obsługa z ulicy Bukowskiej (poza granicą planu), poprzez teren P.B.5006.Z.

6. Ustalenia inżynieryjne: zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynieryjnych, za wyjątkiem obiektów związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

§ 28. Teren elementarny P.B.5004.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie gastronomii;

2) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne: minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, nie więcej niż 120 m n.p.m.;
- 5) budynki kryte dachami o dowolnej formie przekrycia dachów;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem:
 - a) obiektów sportu i rekreacji,
 - b) usług sezonowych,
 - c) parkingu dla samochodów osobowych i rowerów;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu usług sezonowych: 9 m²;
- 8) zakazuje się łączenia obiektów usług sezonowych w jeden obiekt;
- 9) maksymalna wysokość obiektów usług sezonowych: 4 m;
- 10) maksymalny termin tymczasowego zagospodarowania terenu w formie usług sezonowych: 3 miesiące w roku.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Bukowskiej (poza granicą planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie: zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia spoza obszaru planu.

§ 29. Teren elementarny P.B.5005.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zieleń leśna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) wszelkie działania na terenach leśnych powinny być zgodne z planem urządzenia lasu lub uproszczonym planem urządzenia lasu.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych, ścieżek edukacyjno-przyrodniczych;
- 2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) wycinki w ramach planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu,
 - b) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
- 3) zakazuje się:

- a) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew,
- b) zabudowy terenu,
- c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z ulicy Bukowskiej (poza granicą planu), poprzez teren P.B.5006.Z.

6. **Ustalenia inżynieryjne:** zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynieryjnych, za wyjątkiem obiektów związanych z potrzebami gospodarki leśnej.

§ 30. Teren elementarny P.B.5006.Z

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. **Ustalenia ekologiczne:**

1) nakazuje się:

- a) ochronę naturalnego krajobrazu,
- b) zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu;

2) zakazuje się:

- a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- b) regulacji cieków, poza przypadkami związanymi z bezpieczeństwem oraz drożnością dróg leśnych i szlaków spacerowych,
- c) kanalizacji naturalnych cieków wodnych,
- d) uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- e) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo gospodarce wodnej,
- f) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew;

3) zakazy o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:

- a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
- b) realizacji inwestycji celu publicznego,
- c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
- d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;

4) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:

- a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
- b) wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedlisk przyrodniczych,
- c) eliminacji obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom;

5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:

- a) 90 % działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit b,
- b) 80 % działki budowlanej na terenach: 1.Z, 2.Z i 3.Z, 4.Z, oznaczonych na rysunku planu.

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

1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:

- a) obiektów małej architektury,
- b) ścieżek pieszych i rowerowych,
- c) ścieżek edukacyjno-przyrodniczych,
- d) stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych,
- e) szlaków turystycznych,
- f) placów rekreacyjnych,
- g) na terenie 1.Z, realizacji obiektów partii wejściowej ogrodu botanicznego,
- h) na terenie 1.Z i terenie 2.Z, realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- i) miejsc postojowych dla rowerów,
- j) na terenie 3.Z, przebudowy boiska sportowego,
- k) na terenie 4.Z, realizacji wybiegu dla psów,
- l) inwestycji celu publicznego o których mowa w ust. 6;

2) zakazuje się:

- a) przekształcania rzeźby terenu,
- b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, lokalizowanych w terenie 1.Z i terenie 2.Z, z zastrzeżeniem pkt 8;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) 5% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 20% powierzchni działki budowlanej w terenie 1.Z;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) od 0,001 do 0,05, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) od 0,001 do 0,4 w terenie 1.Z;

5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, nie więcej niż 120 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 6;

6) maksymalna wysokość stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych: 9 m, lecz nie większa niż wysokość istniejących drzew;

7) budynki kryte dachami o dowolnej formie przekrycia dachów;

8) maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów, w granicach poszczególnych terenów 1.Z i 2.Z: 20;

- 9) minimalna ilość stanowisk dla rowerów, w granicach poszczególnych terenów 1.Z i 2.Z: 20;
- 10) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną;
- 11) ciągi piesze i pieszo-rowerowe oraz miejsca postojowe dla samochodów i rowerów o nawierzchni gruntowej lub gruntowej ulepszonej;
- 12) na terenie 3.Z dopuszcza się zachowanie istniejącego boiska sportowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne: obsługa z ulicy Bukowskiej (poza granicą planu).

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.5001.ZN/WS, P.B.5006.Z lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

§ 31. Teren elementarny P.B.5007.ZN/WS

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zieleń naturalna i wody powierzchniowe śródlądowe, objęte formą ochrony przyrody.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 95 % działki budowlanej;
- 2) teren w granicach Użytku Ekologicznego "Dolina strumienia Grzęziniec", w którym obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin;
- 3) nakazuje się:
 - a) ochronę naturalnego krajobrazu,
 - b) zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu;
- 4) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
 - b) wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedlisk przyrodniczych,
 - c) eliminacji obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom;
- 5) ustala się ochronę siedliska przyrodniczego: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), określonego na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) ścieżek pieszych,

b) ścieżek edukacyjno-przyrodniczych,

c) przepustów,

2) zakazuje się lokalizacji:

a) miejsc postojowych dla samochodów,

b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z ulicy Bukowskiej (poza granicą planu) poprzez tereny: P.B.5006.Z, P.B.5009.ZP,US i P.B.5008.ZP;

2) dopuszcza się obsługę z drogi publicznej, planowanej do realizacji od strony południowej (poza granicą planu).

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

§ 32. Teren elementarny P.B.5008.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zieleń urządzone.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80 % powierzchni działki budowlanej;

2) nakazuje się:

a) ochronę naturalnego krajobrazu,

b) zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu;

3) zakazuje się:

a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,

b) prowadzenia prac mogących powodować osuwiska skarp,

c) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo gospodarce wodnej;

4) ustala się ochronę siedliska przyrodniczego: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), określonego na rysunku planu;

5) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:

a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,

b) wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedlisk przyrodniczych,

c) eliminacji obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom;

6) zakazy o których mowa w pkt 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego.

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

1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:

- a) obiektów małej architektury,
- b) ścieżek pieszych i rowerowych,
- c) ścieżek edukacyjno-przyrodniczych,
- d) szlaków turystycznych,
- e) stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych,
- f) placów rekreacyjnych,
- g) oświetlenia terenu,
- h) przepustów,
- i) inwestycji celu publicznego o których mowa w ust. 6 pkt 2;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) miejsc postojowych dla samochodów,
- b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;

4) maksymalna wysokość stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych: 9 m, lecz nie większa niż wysokość istniejących drzew;

5) ciągi piesze i pieszko-rowerowe o nawierzchni gruntowej lub gruntowej ulepszonej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne: obsługa z ulicy Bukowskiej (poza granicą planu) poprzez tereny P.B.5006.Z i teren P.B.5009.ZP/US lub z terenu P.B.5011.KD.G.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.B.5011.KD.G lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

§ 33. Teren elementarny P.B.5009.ZP,US

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów sportu i rekreacji,
- b) obiektów partii wejściowej ogrodu botanicznego;

3) zakazuje się lokalizacji obiektów sportu motorowego.

2. Ustalenia ekologiczne: minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) ścieżek edukacyjno-przyrodniczych,
 - d) szlaków turystycznych,
 - e) stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych,
 - f) placów rekreacyjnych,
 - g) oświetlenia terenu,
 - h) przepustów,
 - i) obiektów partii wejściowej ogrodu botanicznego,
 - j) obiektów sportu i rekreacji,
 - k) na terenie 1.ZP,US, oznaczonym na rysunku planu, realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - l) miejsc postojowych dla rowerów,
 - m) inwestycji celu publicznego o których mowa w ust. 6;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,4;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, nie więcej niż 125 m n.p.m, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 6) budynki kryte dachami o dowolnej formie przekrycia dachów;
- 7) maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w granicach terenu 1.ZP,US: 20;
- 8) na elewacjach eksponowanych zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 9) maksymalna wysokość stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych: 9 m, lecz nie większa niż wysokość istniejących drzew;
- 10) lokalizację stacji transformatorowej:
 - a) dopuszcza się wyłącznie w obszarze nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) wolno stojącej, dopuszcza się wyłącznie w terenie 1.ZP,US;
- 11) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem:
 - a) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie 1.ZP,US,

- b) usług sezonowych,
- c) obiektów sportu i rekreacji;
- 13) maksymalny termin tymczasowego zagospodarowania terenu w formie usług sezonowych: 3 miesiące w roku;
- 14) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 10000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Bukowskiej (poza granicą planu);
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu P.B.5011.KD.G.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.B.5011.KD.G, P.B.5009.ZP,US lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 34. Teren elementarny P.B.5010.Z

1. Ustalenia funkcjonalne: przeznaczenie terenu: zieleń naturalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 80 % działki budowlanej;
- 2) nakazuje się:
 - a) ochronę naturalnego krajobrazu,
 - b) zachowanie i ochronę naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) zakazuje się:
 - a) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
 - b) prowadzenia prac mogących powodować osuwiska skarp,
 - c) uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
 - d) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo gospodarce wodnej,
 - e) wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew;
- 4) zakazy o których mowa w pkt 3 nie dotyczą:
 - a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - b) realizacji inwestycji celu publicznego,
 - c) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,

d) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;

5) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:

- a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
- b) wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedlisk przyrodniczych,
- c) eliminacji obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom.

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

1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami budowlanymi oraz prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem:

- a) obiektów małej architektury,
- b) ścieżek pieszych i rowerowych,
- c) ścieżek edukacyjno-przyrodniczych,
- d) szlaków turystycznych,
- e) stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych,
- f) placu rekreacyjnego,
- g) miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- h) miejsc postojowych dla rowerów,
- i) inwestycji celu publicznego o których mowa w ust. 6;

2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;

3) maksymalna wysokość stanowisk do prowadzenia obserwacji przyrodniczych: 9 m, lecz nie większa niż wysokość istniejących drzew;

4) maksymalna ilość stanowisk postojowych dla samochodów: 20;

5) ciągi piesze i pieszo-rowerowe oraz miejsca postojowe dla samochodów i rowerów o nawierzchni gruntowej lub gruntowej ulepszonej;

6) w pasie terenu o szerokości 3 m z każdej strony gazociągu wysokiego ciśnienia, licząc od jego osi, zakazuje się sadzenia drzew i krzewów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne: obsługa z ulicy Bukowskiej (poza granicą planu).

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont gazociągu wysokiego ciśnienia w granicach strefy kontrolowanej, oznaczonych na rysunku planu;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych NWN i WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się przebudowę linii na wielotorową, wielonapięciową oraz zmianę trasy linii w granicach oznaczonego zasięgu oddziaływania.

§ 35. Teren elementarny P.B.5011.KD.G

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna; teren na poszerzenie pasa drogowego ulicy Włodzimierza Ostoi-Zagórskiego (poza granicą planu).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu w granicach Użytku Ekologicznego “Dolina strumienia Grzęziniec”, w którym obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin;
- 2) ustala się ochronę siedliska przyrodniczego: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), określonego na rysunku planu;
- 3) w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na siedlisko o którym mowa w pkt 2, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących wpływ na siedlisko i gatunki chronione;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem jednego obiektu typu kiosk uliczny z prasą.

4. **Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:** stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 3 m do 19,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację chodnika, ścieżki rowerowej, pobocza, skarp i urządzeń związanych z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą.

6. **Ustalenia inżynierskie:** dopuszcza się realizację sieci wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

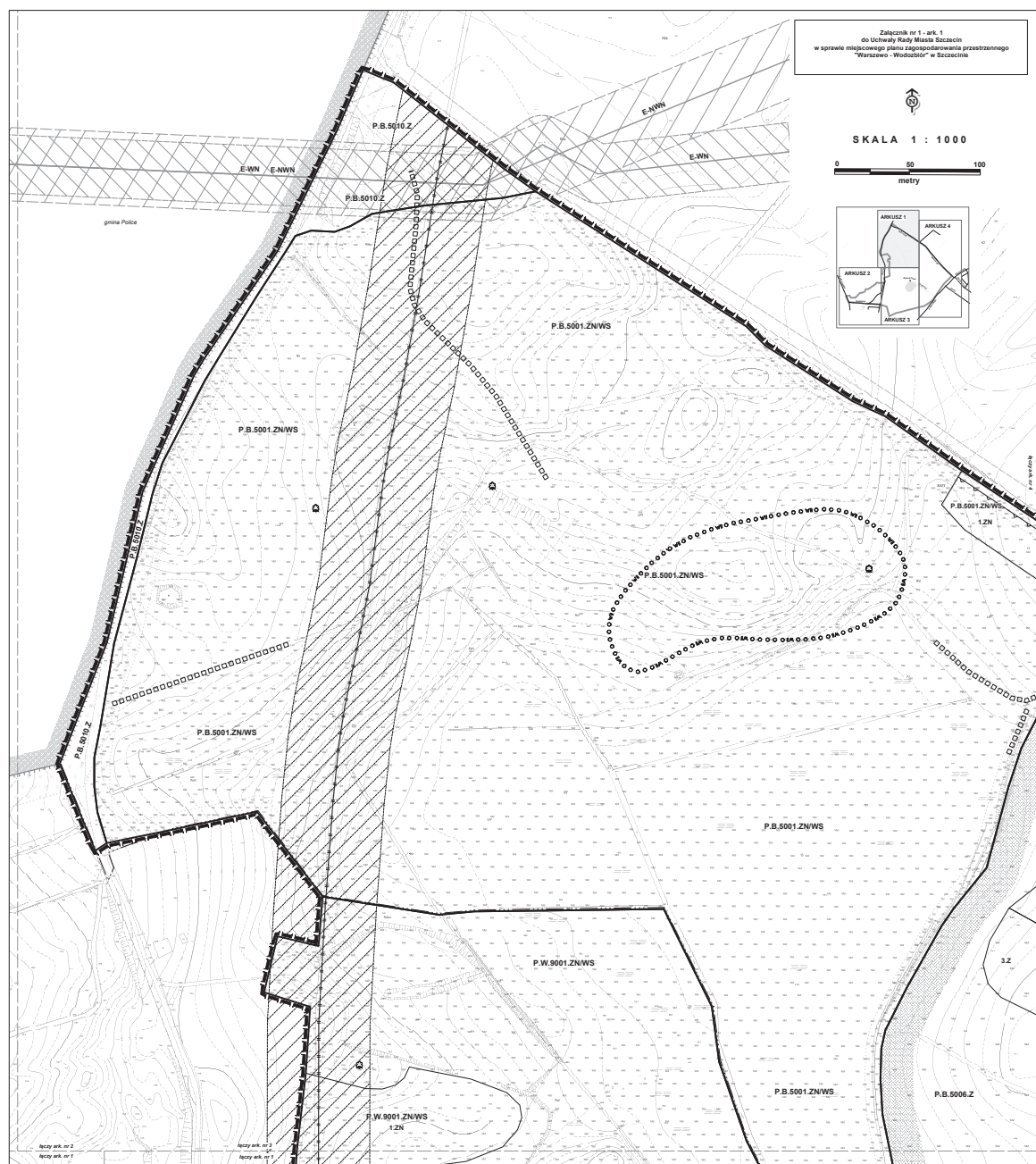
§ 36. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Uchwały Nr XLIII/541/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23.02.1998 r. (Dz.U.W.Szcz. Nr 8 poz. 56 z 14 kwietnia 1998 r.) w sprawie II edycji zmian Miejsowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ, w części dotyczącej terenu oznaczonego P.03.

§ 37. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

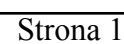
§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik Nr 1, arkusz nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2018 r.



z dnia 2018 r.



Załącznik Nr 1, arkusz nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2018 r.



Załącznik Nr 1, arkusz nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2018 r.



z dnia 2018 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Wodozbiór” w Szczecinie.

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

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

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

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

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

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	P.B.5011.KD.G	droga publiczna – ulica główna, teren na poszerzenie pasa drogowego (część Trasy Północnej)
2	P.W.9010.KD.G	droga publiczna – ulica główna, teren na poszerzenie pasa drogowego (część Trasy Północnej)
3	P.W.9012.KD.D	droga publiczna – ulica dojazdowa, teren na poszerzenie pasa drogowego (ulica Śródleśna)
4	P.W.9018.KD.D	budowa ulicy wraz z chodnikiem. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
5	P.W.9014.KDW.R	budowa drogi dla ruchu rowerów i pieszych

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, poz. 785, poz. 898, poz. 1089, poz. 1529, poz. 1566, poz. 1888, poz. 1999, poz. 2056, poz. 2290, zm. z 2018 r. poz. 9, poz. 88), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089, poz. 1387, poz. 1566, zm. z 2018 r. poz. 9, poz. 138, poz. 317).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, zm. z 2018 r. poz. 62) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 328, poz. 1566, poz. 2180), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089, poz. 1387, poz. 1566, zm. z 2018 r. poz. 9, poz. 138, poz. 317).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

W sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Wodozbiór” w Szczecinie.

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

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo – Wodozbiór” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 lutego 2018 r. do 23 lutego 2018 r.

2. Do projektu planu nie wniesiono uwag.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Wodozbiór” w Szczecinie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLII/1047/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Wodozbiór” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni 122,11 ha w granicach administracyjnych osiedli: Warszewo, Bukowo, w dzielnicy Północ. Teren wyodrębniony jest poprzez granice: ulica Bukowska, ulica Zagórskiego, ulica Śródleśna, ulica Podbórzańska, granica lasu, granica Miasta Szczecin.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) teren znajduje się w jednostkach planistycznych P.B.04 i P.W.06 o funkcji dominującej: zieleni urządzonej, wskazanych dla zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, usług, zabudowy jednorodzinnej.

Teren, generalnie niezabudowany, charakteryzuje się dużą powierzchnią o zróżnicowanych warunkach fizjograficznych (rzeźba terenu, wody powierzchniowe, użytkowanie), uprzywilejowanymi warunkami solarnymi gwarantującymi założenie kolekcji roślin o różnych wymaganiach klimatycznych, zróżnicowanymi warunkami siedliskowymi roślin i swobodą ich przekształcania, wysokimi walorami krajobrazowymi, kształtowanymi głównie przez dalekie widoki, powiązaniem terenu z dużymi kompleksami leśnymi.

Część obszaru planu objęta jest uchwałą Rady Miasta Szczecin Nr X/287/07 z dnia 11 czerwca 2007 r. w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych. Celem utworzenia zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Wodozbiór” (63,39 ha) jest ochrona wartości przyrodniczych i estetycznych krajobrazu naturalnego, w szczególności ukształtowania terenu oraz cieków i zbiorników. Celem ochrony Użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęziniec” (fragment w obszarze planu) jest zachowanie i odtwarzanie walorów przyrodniczych doliny strumienia porośniętej grądami leszczynowymi.

W rejonie ul. Podbórzańskiej, na obszarze planu znajduje się pętla autobusowa linii 87. Przy ul. Śródlesnej realizowany jest zespół zabudowy jednorodzinnej (11 działek). Przy ul. Bukowskiej, w obszarze planu, znajduje się jedna zabudowana nieruchomość.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan ma przede wszystkim charakter ochronny, wzmacnia ochronę terenów przyrodniczych, wprowadza minimalne powierzchnie biologicznie czynne, dostosowuje intensywność zagospodarowania i przeznaczenie terenów do wymogów wynikających z ustanowionych na tym obszarze form ochrony przyrody i krajobrazu. Dopuszczona zabudowa terenu i nowe zagospodarowanie będą miały charakter ekstensywny. Niewielkie enklawy zabudowy mieszkaniowej i usługowej będą stanowiły kontynuację realizowanej zabudowy przy granicy planu (ul. Podbórzańska) lub w bezpośrednim sąsiedztwie planu

(przy ul. Kredowej i ul. Zagórskiego). Pod względem ładu przestrzennego plan ustala: a) maksymalną wysokość zabudowy w przedziale od 7,5m do 10m, nie więcej niż do wysokości 132 m n.p.m.; b) maksymalną powierzchnię zabudowy mieszczącą się w przedziale od 5 % do 30 % powierzchni działki budowlanej; c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,001 do 0,6.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan uwzględnia walory krajobrazowe terenu poprzez: ustalenie zasad ochrony wartości przyrodniczych i estetycznych krajobrazu naturalnego, w szczególności ukształtowania terenu (zróżnicowana rzeźba terenu od 100 m n.p.m. do 120 m n.p.m.) oraz ochrony cieków i zbiorników. Przewiduje się, iż walory krajobrazowe terenu zostaną praktycznie niezmienione. Obszar najcenniejszy pod względem krajobrazowym, zasobny w mozaikowość formacji roślinnych, zostaje w planie podtrzymany jako teren prawnie chroniony (ZPK „Wodozbiór”), a tereny wokół niego przeznaczono na zieleń naturalną (jako proponowane powiększenie obszaru ZPK) lub zieleń urządzoną. Dopuszczona zabudowa będzie miała charakter ekstensywny i będzie dostosowana do sąsiedztwa terenów zieleni.

2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W obszarze objętym granicami planu znajduje się zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wodozbiór” powołany uchwałą nr X/287/07 Rady Miasta Szczecin Szczecina z dnia 11 czerwca 2007 r. w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych. Obszar zespołu to jeden z kilku najważniejszych w mieście terenów występowania chronionych i rzadkich gatunków bezkręgowców, płazów, ptaków oraz roślin. Występują tu gatunki ptaków umieszczone w załączniku I Dyrektywy Ptasiej oraz gatunki z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej. ZPK został utworzony w celu ochrony wartości przyrodniczych i estetycznych cennego krajobrazu naturalnego (w szczególności ukształtowania terenu oraz cieków i zbiorników), z dopuszczeniem włączenia terenu w obszar proponowanego ogrodu botanicznego. Na omawianym obszarze znajduje się również fragment użytku ekologicznego „Dolina strumienia Grzęziniec”, miejsce występowania wielu rzadkich i chronionych przedstawicieli świata flory i fauny. Celem powołania jest ochrona, zachowanie i odtwarzanie walorów przyrodniczych doliny strumienia, porośniętej gładami leszczynowymi, zaroślami i łąkami ciepłolubnymi oraz ziołoroślami i łąkami wilgotnymi, ze stanowiskami wielu gatunków roślin zagrożonych, objętych ochroną oraz rzadko spotykanych. W obszarze użytku występuje wiele gatunków ściśle chronionych zwierząt jak ropucha szara, żaby zielone i brunatne, zaskroniec, jaszczurki zwinki, rzęsorek rzeczek i wiele gatunków ptaków. Obszar planu znajduje się w sąsiedztwie innych cennych terenów przyrodniczych objętych ochroną, tj. użytku ekologicznego „Stawek przy ul. Śródleśnej oraz zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Siedmiu Młynów i źródła strumienia Osówka”. Wodozbiór jako część Wzgórz Warszawskich z podmokłymi terenami rolniczymi stanowi jedną z najistotniejszych zbiorczych stref faunistycznych na terenie Szczecina. Strefa ta ma najistotniejsze znaczenie dla herpetofauny, lęgowych, przelotnych oraz zimujących ptaków wodno-błotnych, drapieżnych i śpiewających jak również teriofauny. Ze względu na istnienie tu lokalnego obszaru węzłowego i centrum różnorodności biologicznej obszar ten pełni kluczową rolę dla możliwości utrzymywania się populacji i wymiany genowej między populacjami roślin i zwierząt występujących w wymienionych wyżej obszarach chronionych. Degradacja środowiska przyrodniczego tego miejsca oznaczałaby izolację ekologiczną obszarów poddanych ochronie w formie użytku ekologicznego „Stawek przy

ul. Śródleśnej” i „Dolina strumienia Grzęziniec”.

Realizacja ustaleń planu rozpoczynająca procesy inwestycyjne na terenach nie użytkowanych wpłynie negatywnie na powierzchnię ziemi. Zmiana tego elementu środowiska nastąpi w związku z budową obiektów kubaturowych, jak też z przebiegiem układu komunikacyjnego wraz z sieciami infrastrukturalnymi. Zmiany na powierzchni ziemi i w jej właściwościach nastąpią w wyniku robót ziemnych, niwelacji terenu, wprowadzenia uzbrojenia terenu i nawierzchni nieprzepuszczalnej. Jednak obok oczywistych niekorzystnych oddziaływań wynikających z realizacji zapisów, plan zawiera również ustalenia ograniczające negatywne oddziaływanie na powierzchnię ziemi. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i zagospodarowania terenu precyzują szczegółowo m.in. obszary dopuszczonej lokalizacji nowej zabudowy, jej wysokość, maksymalną powierzchnię zabudowy, wskaźniki intensywności zabudowy, co ma wpływ na minimalizowanie tych oddziaływań. Z ustalonych wskaźników wynika, iż dopuszczona zabudowa i zagospodarowanie terenu mają charakter ekstensywny. Takie rozwiązania przyjęto ze względu na uwarunkowania omawianego terenu, w tym istniejący zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Wodobiór”. Ponadto ogólna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę kubaturową z terenami komunikacyjnymi jest niewielka i stanowić będzie około 10% obszaru planu. Również na terenach przeznaczonych dla zieleni urządzonej przewiduje się niewielkie niekorzystne oddziaływanie na powierzchnię ziemi (w porównaniu z terenami o przeznaczeniu na zabudowę kubaturową bądź utwardzenie pod ciągi komunikacyjne). Będzie to związane z możliwością zlokalizowania w tych terenach boisk sportowych, kortów tenisowych i pozostałych urządzeń i obiektów związanych z usługami sportu. Ze względu na sąsiedztwo obszaru Wodobioru zdefiniowano w planie, iż obiekty sportu i rekreacji, które dopuszcza plan, to budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadane. Przykładem takich obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej, ogrody botaniczne. Ustalenia planu dla terenów przeznaczonych dla zieleni naturalnej, chronią ukształtowanie i powierzchnię ziemi np. poprzez zakaz zabudowy. Na zdecydowanej powierzchni objętej planem prognozuje się pozytywne skutki realizacji ustaleń planu na powierzchnię ziemi. Obszar planu ma dość zróżnicowaną budowę geologiczną, której wynikiem są urozmaicone warunki hydrologiczne i hydrogeologiczne. Na omawianym terenie wody gruntowe pochodzące z infiltracji wód opadowych często zalegają dość płytko, czego objawem są trwałe lub okresowe podmokłości. Również obecne są tutaj wody powierzchniowe w formie cieków, rowów i zbiornika wodnego. Na stosunki wodne obszaru planu będą miały wpływ przede wszystkim wykonywane na nim prace budowlane (w szczególności podnoszenie poziomu i niwelacja terenu, drenowanie). Zagospodarowanie terenu w stopniu określonym przez ustalenia planu niewielkich powierzchni omawianego obszaru, nie zmieni stosunków wodnych całego terenu w granicach planu w sposób, który mógłby stanowić zagrożenie dla rozwijającej się roślinności i związanych z nią gatunków zwierząt. W obszarze opracowania znajdują się: a) zwarty kompleks leśny w części północnej planu; b) mniejszy w części wschodniej przy ul. Bukowskiej; c) w dolinie Grzęzińca przy ul. Zagórskiego; d) w rejonie skrzyżowania ul. Śródleśnej i Kredowej. Plan obejmuje ochroną zieleni leśną.

2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze planu występują strefy częściowej ochrony konserwatorskiej i ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych. Nie występują tutaj obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W planie uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych m.in. poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od przeznaczenia terenu. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu będzie zlokalizowany w sąsiedztwie podstawowej sieci transportowej Szczecina (Trasa Północna); 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony poprzez linie autobusowe nr 87 (ul. Przęsocińska) i nr 101 (ul. Zagórskiego). Teren jest w zasięgu pętli autobusu linii 87. Wraz z wybudowaniem Trasy Północnej wprowadzone będą zmiany w sieci połączeń, przystanków i liczby linii korzystne z punktu widzenia przyszłej obsługi ogrodu botanicznego i terenów w otoczeniu; 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu zapewniono udział terenów niezabudowanych umożliwiający dogodne dla mieszkańców zaprojektowanie ciągów pieszych i rowerowych powiązanych ze strukturami miejskimi; 4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: nowa zabudowa przewidziana jest w bliskości już istniejącej i rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej.

2.7. Prawo własności

Struktura własności w granicach planu jest zróżnicowana: 90,1 % obszaru jest własnością gminy Miasta Szczecin, 8,9 % stanowią tereny spółek i osób prywatnych, 1 % stanowią grunty Skarbu Państwa.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej przeprowadzone zostaną uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu kreują nowe, trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne dla obszaru prawie w całości niezainwestowanego. Głównym celem planu jest zapewnienie ochrony przed niekontrolowaną zabudową terenów dedykowanych ogrodowi botanicznemu i terenów w jego sąsiedztwie. Korzyścią wynikającą z realizacji ustaleń planu będzie realizacja zieleni urządzonej, np w formie ogrodu botanicznego, całorocznej atrakcji dającej możliwość rekreacji oraz edukacji przyrodniczej mieszkańców Szczecina i przyjezdnych. Sąsiedztwo terenu podniesie wartość gruntów w jego sąsiedztwie, zapewniając mieszkańcom wysoką jakość życia i warunki do prowadzenia działalności gospodarczej. Ustalenia planu zachowują i chronią istniejące walory krajobrazowe przedmiotowego obszaru.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci

szerokopasmowych

Plan dopuszcza infrastrukturę techniczną niezbędną dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy i nie zawiera ograniczeń dla stosowania sieci szerokopasmowych.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu, udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej oraz ewentualne złożenie uwag do projektowanych rozwiązań. Zgodnie z procedurą formalno - prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony został poprzez: a) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu (w terminie od 11 maja 2010 r. do 1 czerwca 2010 r.); b) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu (21 dni); c) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie; d) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Na stronie internetowej urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o ww. terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na każdym etapie procedury formalno - prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Warszewo-Wodozbiór”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Warszewo-Wodozbiór” pozostają do wglądu dla osób zainteresowanych.

2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Istniejące i projektowane w sąsiedztwie obszaru planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody dla istniejącej i planowanej zabudowy.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 uopizp

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę wartościowych elementów zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania zabudowy.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 uopizp

Plan dotyczy obszaru obsługowanego w środki transportu publicznego od strony ulicy Podbórzańskiej (linia autobusowa z pętlą autobusową) i od strony ulic: Bukowska, Zagórskiego (linia autobusowa). Zabudowa i zagospodarowanie potencjalnych terenów inwestycyjnych jest kontynuacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic: Podbórzańska, Śródleśna, Kredowa. Zabudowa usługowa realizowana przy południowej granicy planu miałaby obsługiwać z planowanej drogi publicznej (tzw. Trasa Północna),

ustalonej w planach sąsiednich.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W analizowanym projekcie planu można oczekiwać wydatków obciążających budżet w kwocie około 23,2 mln zł, jeśli jednak pominiemy nakłady na urządzenie ogrodu botanicznego w kwocie 19,2 mln zł (zakłada się urządzenie ogrodu w ciągu 10 lat) to nakłady na infrastrukturę wraz z kosztami kredytów mogą wynosić około 4 mln zł. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu prognozy. Po stronie dochodowej szacowanej na kwotę łączną około 7,68 mln zł należy wskazać, iż największą pozycją wpływów budżetowych będą łączne dochody ze sprzedaży gruntów (54,8%) i towarzyszących im podatków i opłat lokalnych (19,6%) - około 74,4 Wpływy niepewne to renta planistyczna (ok. 18,2%) oraz opłaty adiacenckie (7,3%). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów. Analiza przepływów pieniężnych możliwych do zrealizowania w okresie obowiązywania planu wskazuje, że różnica dochodów i wydatków, bez uwzględnienia zmian wartości pieniądza w czasie (dyskontowania strumieni pieniężnych) ma wartość ujemną.

7. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo-Wodozbiór” w Szczecinie są załączniki: a) załącznik nr 1, arkusze 1, 2, 3, 4 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000; b) załącznik nr 2 - wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r.); c) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania; d) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.