

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór”
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/765/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór” w Szczecinie w obszarze osiedla Zdroje w dzielnicy Prawobrzeże, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 17,59 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od strony północnej – teren Cmentarza Zdroje przy ul. Cedrowej i zieleń naturalna położona przy ul. Walecznych;
- 2) od strony południowej – odcinek ul. Mącznej biegnący wzdłuż północnej granicy terenu szpitala Zdroje;
- 3) od strony zachodniej – granica Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” i zaplecza terenu zabudowy jednorodzinnej przy ul. Poległych, ul. Cedrowej, ul. Hubalczyków, i ul. Wzgórze;
- 4) od strony wschodniej – ulica Walecznych.

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

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowią Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne oraz wydzielienia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) D – symbol dzielnicy Prawobrzeże;
- 2) Z – symbol osiedla Zdroje;
- 3) 8001 ÷ 8024 – numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbole przeznaczenia terenu:
 - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) U,ZP – teren usług i zieleni urządzonej,
 - d) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - e) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - f) E – teren stacji transformatorowej,
 - g) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - h) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - i) KP – teren ciągu pieszego;
- 5) wydzielenia wewnętrzne oznaczono na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący:
 - a) 1.U,ZP, 2.U,ZP, 3.U,ZP, 4.U,ZP, 5.U,ZP, 8.U,ZP – teren usług i zieleni urządzonej,
 - b) 6.KDW, 7.KDW – teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują w całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in.:

wegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;

- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą, gabarytem lub wysokością, o szczególnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 5) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody, pompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 6) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmqieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 7) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 8) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew i krzewów, trawników oraz ozdobnej roślinności zielnej o określonym składzie gatunkowym wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);
- 9) **makroniwelacja** – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca między innymi 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;
- 10) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m.in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 14) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 15) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 16) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;

- 17) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 18) **rewaloryzacja zainwestowania** – przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;
- 19) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 20) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- w obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
 - stacji paliw płynnych,
 - parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - obiektów i terenowych urządzeń sportów motorowych,
 - obiektów obsługi pojazdów (warsztatów mechaniki pojazdowej, warsztatów blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, stacji diagnostyki pojazdów, myjni samochodowych itp.),
- na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) dopuszcza się usługi w zakresie handlu w lokalach o powierzchni użytkowej do 150 m²;

- 3) część obszaru planu (tereny elementarne: D.Z.8002.U,ZP, D.Z.8003.MN,U, D.Z.8006.MN,U, D.Z.8013.MN,U, D.Z.8015.MN,U) położona jest w zasięgu strefy sanitarnej istniejącego Cmentarza Zdroje przy ul. Poległych, oznaczonej na rysunku planu, gdzie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów z zakresu lokalizacji cmentarzy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część obszaru planu położona jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020, dla którego obowiązują zapisy planu zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenów zakazuje się podejmowania działań mogących wpłynąć negatywnie na przedmioty ochrony obszaru Natura 2000 oraz jego integralność;
- 2) część obszaru planu położona w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, a pozostały obszar planu w granicach jego otuliny; ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) część obszaru planu objęta jest Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 5) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną oraz siedlisk przyrodniczych, na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 7) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 8) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki typowe dla danego miejsca;
- 9) zakazuje się makroniwelacji terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 10) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: D.Z.8003.MN,U, D.Z.8006.MN,U, D.Z.8007.MN,U, D.Z.8009.MN,U, D.Z.8011.MN,U, D.Z.8012.MN,U, D.Z.8013.MN,U, D.Z.8015.MN,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenu elementarnego D.Z.8001.MW,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 13) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 14) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

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

- 1) w granicach planu zlokalizowany jest obiekt o wartościach zabytkowych oznaczony na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków: zespół dworsko-parkowy przy ul. Walecznych 23, w tym park wraz z zespołem budynków: budynek tzw. „Zielony Dwór” oznaczony na rysunku planu literą A, budynek „żółty” oznaczony na rysunku planu literą B, budynek „czerwony” oznaczony na rysunku planu literą C,

budynek dawnej lodowni oznaczony na rysunku planu literą D oraz dom mieszkalny przy ul. Walecznych 22d oznaczony na rysunku planu literą E (położone na terenach elementarnych D.Z.8001.MW,U, D.Z.8002.U,ZP, D.Z.8003.MN,U);

- 2) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odbudowa z odtworzeniem wysokości, historycznej kompozycji obiektu przy zachowaniu historycznych linii zabudowy;
- 3) część obszaru planu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego oznaczoną na rysunku planu; ustalenia planu realizują wymogi ochrony krajobrazu kulturowego wynikające ze strefy ochrony ekspozycji przedpola i tła widoku:
 - a) z ulicy Walecznych na zespół dworsko-parkowy,
 - b) ze skarpy kolejowej na tereny bezpośrednio sąsiadujące ze Szczecińskim Parkiem Krajobrazowym „Puszcza Bukowa”;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza ustalone planem linie zabudowy:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnicę, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) balkonów i wykuszy na wysokości powyżej parteru,
 - c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 5) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (wskazane w ustaleniach lub na rysunku planu np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy, zabudowa lub zagospodarowanie wskazane do likwidacji), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 6) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
 - a) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewnienia im dostępności,
 - b) zwiększenie powierzchni zabudowy budynków – istniejących w dniu wejścia w życie planu, poprzez realizację: szybów dźwigowych, klatek schodowych, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji niezbędnych do obsługi technicznej;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 2;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe, nie dotyczy obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
- 9) na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów i stropodachów zielonych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 10) obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej:
 - a) dla urządzeń i instalacji lokalizowanych na dachach płaskich,
 - b) dla obiektów przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów technicznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych wolno stojących, jeżeli nie ma możliwości ich wbudowania w kubaturę budynku;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego związanego z:

- a) imprezami okolicznościowymi,
 - b) ekspozycjami plenerowymi,
 - c) niekubaturowymi ogródkami gastronomicznymi;
- 12) obszar planu położony w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin-Dąbie;
- 13) na obszarze całego planu ustala się maksymalną wysokość nowych: zabudowy i obiektów technicznych, jak również wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków: 46 m n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 14) obszar planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
- a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - b) w części obszaru planu hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 15) w budynkach mieszkalnych usługowych w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku; nie dotyczy budynków o wysokości zabudowy do 12 m;
- 16) w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 17) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice: Walecznych (położona poza obszarem planu), Mączną (położona poza obszarem planu), Poległych (położona poza obszarem planu), odcinek ul. Mącznej biegnący wzdłuż północnej granicy terenu szpitala (teren D.Z.8017.KD.D), Cedrową (teren D.Z.8018.KD.D) i Wzgórze (teren D.Z.8021.KD.D) oraz drogę wewnętrzną (teren D.Z.8024.KDW);
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 5 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	0	0
2.	Budynki mieszkalne	1,2 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	1 mp/2

	wielorodzinne			mieszkania
3.	Hotele, pensjonaty	2mp/5 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1–2 mp/80 miejsc hotelowych
4.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
5.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
6.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/1 obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
7.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	0	0
8.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
9.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
10.	Salę konferencyjne	1mp/10 miejsc	1mp/200 miejsc	1–2mp/80 miejsc
11.	Domy kultury, ośrodki aktywności oświatowo-kulturalnej	1 mp/25 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
12.	Biura	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*
13.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/1 obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
14.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	3 mp/100 m ² pow. całkowitej
15.	Małe obiekty sportu i rekreacji, rehabilitacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
16.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
17.	Pozostałe usługi	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

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

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych stanowi sumę liczby miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 2 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,

- b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- c) budynków o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu z oznaczeniem A, B, C, D, E wymienionych w § 6 ust. 3 pkt 1,
- d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów drogowych, ciągu pieszego, terenów i wydzieleń wewnętrznych o przeznaczeniu: infrastruktura techniczna oraz w dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów drogowych i infrastruktury technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
 - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;

- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) w obszarze planu dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
 - c) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z zastrzeżeniem lit. a) dopuszcza się w granicach terenu elementarnego D.Z.8002.U,ZP wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.Z.8001.MW,U – powierzchnia 0,099 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje uzupełnienie i utrzymanie kompozycji oraz składu gatunkowego starodrzewu;
- 3) nakazuje się realizację ustaleń planu, w tym realizację sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych z zastosowaniem rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie na system korzeniowy drzew parkowych.

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

- 1) obowiązuje ochrona obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków: zespołu dworsko-parkowego dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

- 4) budynek kryty dachem płaskim;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;
- 7) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;
- 8) zakazuje się lokalizacji wolno stojących: stacji transformatorowych, zespołów garaży naziemnych;
- 9) obowiązuje likwidacja obiektów kubaturowych oznaczonych na rysunku planu;
- 10) obowiązuje nawierzchnia jezdni i miejsc postojowych z kostki kamiennej;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 0,09 ha.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna);
- 2) dopuszcza się obsługę przez teren D.Z.8002.U,ZP;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 8. Teren elementarny D.Z.8002.U,ZP – powierzchnia 9,207 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i zieleni urządzonej o charakterze parkowym;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie: ochrony zdrowia, opieki społecznej, nauki i edukacji, kultury i rozrywki, turystyki, sportu i rekreacji, gastronomii;
- 3) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
- 4) obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3;
- 5) ustala się wydzielenia wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1.U,ZP, 2.U,ZP, 3.U,ZP, 4.U,ZP, 5.U,ZP, 8.U,ZP: tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
 - b) 6.KDW, 7.KDW: tereny dróg wewnętrznych, objęte obszarem ruchu uspokojonego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 80%, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 16, 17;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 3) obowiązuje uzupełnienie i utrzymanie kompozycji oraz składu gatunkowego starodrzewu, zieleni parkowej oraz polan parkowych, w tym: uzupełnienie alei, szpalerów, grup drzew;
- 4) dopuszcza się pozostawienie samosiewów zgodnych z kompozycją i składem gatunkowym starodrzewu parkowego;
- 5) obowiązuje wprowadzenie w granicach wydzieleni wewnętrznych: 3.U,ZP, 4.U,ZP, 5.U,ZP, 8.U,ZP nasadzeń nawiązujących składem gatunkowym do nasadzeń historycznego zespołu dworsko-parkowego;
- 6) dopuszcza się makroniwelację terenu ograniczoną do realizacji kondygnacji podziemnych (zasięg kondygnacji podziemnych oznaczony na rysunku planu), dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu oraz dojazdów;

7) nakazuje się realizację ustaleń planu, w tym realizację sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych z zastosowaniem rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie na system korzeniowy drzew parkowych.

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

- 1) obowiązuje ochrona i rewaloryzacja obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków: zespołu dworsko-parkowego „Zielony Dwór” przy ul. Walecznych 23, w skład którego wchodzi – park sanatoryjny wraz z zespołem budynków oznaczonych na rysunku planu literami A, B, C, D, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków oraz ustalenia planu;
- 2) obowiązuje zachowanie i rewaloryzacja układu przestrzennego zespołu dworsko-parkowego na podstawie rozwiązań historycznych z dokumentacji archiwalnej, w tym:
 - a) odtworzenie i utrzymanie kompozycji parkowej oraz zagospodarowania terenu, tj.: polany parkowe, osie widokowe, grupy drzew i krzewów, szpalery, aleje, schody parkowe oraz ukształtowanie terenu,
 - b) utrzymanie i przywrócenie historycznego układu komunikacyjnego i jego uzupełnienie;
- 3) obowiązuje realizacja dróg wewnętrznych o jednakowym materiale i wzorze dla całego terenu elementarnego z materiału pochodzenia naturalnego, tj. kamień brukowy;
- 4) obowiązuje zachowanie i rewaloryzacja historycznej formy budynków o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków: „Zielonego Dworu” oznaczonego na rysunku planu literą A, stanowiącego dominantę przestrzenną dla założenia parkowego oraz budynków oznaczonych na rysunku planu literami B, C, D;
- 5) dla budynków oznaczonych na rysunku planu A, B, C, D obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji architektonicznej głównej bryły budynku, kształtu i materiału pokrycia dachu, materiału elewacji oraz detalu architektonicznego;
- 6) dla budynku oznaczonego na rysunku planu literą B:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę,
 - c) dopuszcza się przebudowę lub rozbiorę tarasu w elewacji południowej budynku;
- 7) dla budynku oznaczonego na rysunku planu literą C:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy,
 - b) dopuszcza się rozbudowę,
 - c) dopuszcza się przebudowę lub rozbiorę wtórnie dobudowanej klatki schodowej i wejść do schronu;
- 8) lico wykończonych elewacji istniejących budynków zabytkowych oznaczonych na rysunku planu literą A, B, C i D wyznacza obowiązującą linię zabudowy;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) obowiązują dachy płaskie dla nowej zabudowy oraz rozbudowy budynków oznaczonych na rysunku planu literą B i C;
- 11) dla nowej zabudowy i rozbudowy obiektów o wartościach zabytkowych obowiązuje:
 - a) forma architektoniczna prosta, współczesna, niepowtarzająca historyzujących form,
 - b) wykończenie elewacji w udziale co najmniej 50% na powierzchniach elewacji z materiałów, tj.: szkło, cegła, kamień lub drewno;
- 12) stacje transformatorowe, urządzenia techniczne, pomieszczenia do przechowywania i segregacji odpadów oraz inne urządzenia techniczne należy realizować jako wbudowane w nową zabudowę;

- 13) obowiązuje likwidacja obiektów kubaturowych oznaczonych na rysunku planu;
- 14) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem oznaczonym na rysunku planu literą C; dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 9,038 ha;
- 16) dla każdego wydzielenia wewnętrznego 1.U,ZP i 2.U,ZP ustala się:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 m w wydzieleniu wewnętrznym 1.U,ZP,
 - 12 m w wydzieleniu wewnętrznym 2.U,ZP;
- 17) dla każdego wydzielenia wewnętrznego 3.U,ZP, 4.U,ZP, 5.U,ZP, 8.U,ZP ustala się:
- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 3.U,ZP – 80%, 4.U,ZP, 5.U,ZP i 8.U,ZP – 40%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 3.U,ZP – 10%, 4.U,ZP, 5.U,ZP – 25%, 8.U,ZP – 40%,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 13 m, do 3 kondygnacji i nie wyżej niż 46 m n.p.m.,
 - d) zabudowę wolno stojącą w liczbie:
 - do 1 budynku w wydzieleniach wewnętrznych 3.U,ZP i 5.U,ZP, z zastrzeżeniem lit. e,
 - do 3 budynków w wydzieleniu wewnętrznym 4.U,ZP, z zastrzeżeniem lit. e i f,
 - do 2 budynków w wydzieleniu wewnętrznym 8.U,ZP, z zastrzeżeniem lit. e i f,
 - w wydzieleniach wewnętrznych 4.U,ZP i 8.U,ZP dopuszcza się połączenie wymienionych budynków wyłącznie w części podziemnej;
 - e) maksymalna długość i szerokość elewacji budynku wolno stojącego – 25 m,
 - f) minimalna odległość między poszczególnymi budynkami wolno stojącymi w wydzieleniu wewnętrznym 4.U,ZP i 8.U,ZP – 9 m;
- 18) w wydzieleniach wewnętrznych: 4.U,ZP, 5.U,ZP, 8.U,ZP:
- a) dopuszcza się kondygnację podziemną w maksymalnym zakresie oznaczonym na rysunku planu,
 - b) obowiązuje całkowite oskarpowanie kondygnacji podziemnej i realizacja dachu zielonego, użytkowego na stropodachu garażu podziemnego,
 - c) dopuszcza się maksymalnie 30% dachu użytkowego na stropodachu garażu podziemnego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna spoza obszaru planu z ul. Walecznych, z terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna), z terenu D.Z.8024.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) dopuszcza się realizację naziemnych miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych w liczbie maksymalnie 20 mp, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) w wydzieleniu wewnętrznym 4.U,ZP obowiązuje zjazd do garażu podziemnego z terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna);
- 5) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 9. Teren elementarny D.Z.8003.MN,U – powierzchnia 0,243 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) obowiązuje uzupełnienie i utrzymanie kompozycji oraz składu gatunkowego starodrzewu, zieleni parkowej;
- 3) nakazuje się realizację ustaleń planu, w tym realizację sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych z zastosowaniem rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie na system korzeniowy drzew parkowych;

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

- 1) obowiązuje ochrona obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków: zespołu dworsko-parkowego, w tym budynku oznaczonego na rysunku planu literą E, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 2) dla budynku oznaczonego na rysunku planu E obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji architektonicznej bryły budynku, utrzymanie kształtu i materiału pokrycia dachu oraz detalu architektonicznego i materiału elewacji;
- 3) lico wykończonych elewacji budynku oznaczonego na rysunku planu literą E wyznacza obowiązującą linię zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 15%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nieujętej w rejestrze zabytków 4,5 m;
- 7) dopuszcza się dachy płaskie dla zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 8) istniejąca zabudowa gospodarcza i garażowa do przebudowy, z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy;
- 9) obowiązuje nawierzchnia jezdni i miejsc postojowych z kostki kamiennej;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 0,24 ha.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna przez teren D.Z.8002.U,ZP;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 10. Teren elementarny D.Z.8004.KP – powierzchnia 0,017 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: publicznie dostępny ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się realizację ciągu pieszego o nawierzchni utwardzonej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 3,7 m;
- 2) ustala się przekrój: ciąg pieszy;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 11. Teren elementarny D.Z.8005.E – powierzchnia 0,016 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość budynku: 4 m, dach płaski;
- 3) obowiązuje obudowa estetyczna;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 12. Teren elementarny D.Z.8006.MN,U – powierzchnia 1,054 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do zachowania,
 - b) 12 m – dla nowej zabudowy z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8018.KD.D (ul. Cedrowa), z terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna) lub z terenu D.Z.8023.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 13. Teren elementarny D.Z.8007.MN,U – powierzchnia 0,737 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do zachowania,
 - b) 12 m – dla nowej zabudowy z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków), z terenu D.Z.8018.KD.D (ul. Cedrowa) lub z terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 14. Teren elementarny D.Z.8008.ZP – powierzchnia 0,388 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 4) obowiązuje zieleń wysoka.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, utwardzania terenu;
- 2) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8022.KDW;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 15. Teren elementarny D.Z.8009.MN,U – powierzchnia 0,250 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do zachowania,
 - b) 12 m – dla nowej zabudowy z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 16. Teren elementarny D.Z.8010.ZN – powierzchnia 0,454 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń naturalna – Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa”.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 3) występuje chronione siedlisko przyrodnicze – śródładowe kwaśne dąbrowy (9190);
- 4) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu, utwardzania terenu, lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów;
- 2) dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i ciągów pieszych uwzględniających zachowanie walorów przyrodniczych terenu;
- 3) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków), lub z poza obszaru planu, powiązanie piesze z terenem D.Z.8004.KP;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 17. Teren elementarny D.Z.8011.MN,U – powierzchnia 0,160 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do zachowania,
 - b) 12 m – dla nowej zabudowy z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 18. Teren elementarny D.Z.8012.MN,U – powierzchnia 0,174 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do zachowania,
 - b) 12 m – dla nowej zabudowy z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków), z terenu D.Z.8021.KD.D (ul. Wzgórze);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;

- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 19. Teren elementarny D.Z.8013.MN,U – powierzchnia 1,348 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do zachowania,
 - b) 12 m – dla nowej zabudowy z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8018.KD.D (ul. Cedrowa), z terenu D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków), z terenu D.Z.8021.KD.D (ul. Wzgórze) lub z terenu D.Z.8020.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 20. Teren elementarny D.Z.8014.ZP – powierzchnia 0,253 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 90%;
- 2) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 3) obowiązuje zieleni wysoka;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, utwardzania terenu, lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie terenu różnymi formami i gatunkami zieleni;
- 3) zakazuje się lokalizacji terenowych urządzeń sportowych i placu zabaw;
- 4) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8021.KD.D (ul. Wzgórze);

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 21. Teren elementarny D.Z.8015.MN,U – powierzchnia 0,724 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, istniejąca szeregową;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej:

- a) 50% dla działek objętych Systemem Zieleni Miejskiej,
- b) 40% dla działek poza Systemem Zieleni Miejskiej;

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 5) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

5. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8018.KD.D (ul. Cedrowa), z terenu D.Z.8020.KD.D, z terenu D.Z.8021.KD.D (ul. Wzgórze) lub z ul. Poległych, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 22. Teren elementarny D.Z.8016.ZP – powierzchnia 0,278 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) nakazuje się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu różnymi formami i gatunkami zieleni;
- 2) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8023.KDW lub D.Z.8024.KDW;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 23. Teren elementarny D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna) – powierzchnia 0,491 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 11,4 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje kolektor deszczowy.

§ 24. Teren elementarny D.Z.8018.KD.D (ul. Cedrowa) – powierzchnia 0,471 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: na odcinku między skrzyżowaniami z ulicami D.Z.8017.KD.D i D.Z.8020.KD.D minimum 9,6 m, na pozostałym odcinku minimum 6,1 m;
- 2) na odcinku między skrzyżowaniami z ulicami D.Z.8017.KD.D i D.Z.8020.KD.D ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) na pozostałym odcinku ustala się przekrój minimum: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 25. Teren elementarny D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków) – powierzchnia 0,405 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,6 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 26. Teren elementarny D.Z.8020.KD.D – powierzchnia 0,036 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,7 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 27. Teren elementarny D.Z.8021.KD.D (ul. Wzgórze) – powierzchnia 0,324 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,8 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 28. Teren elementarny D.Z.8022.KDW – powierzchnia 0,114 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,2 m;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się przekrój w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 29. Teren elementarny D.Z.8023.KDW – powierzchnia 0,072 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 3,1 m;
- 2) ustala się przekrój minimum: jezdnia o jednym pasie ruchu;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 30. Teren elementarny D.Z.8024.KDW – powierzchnia 0,197 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,3 m;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną działek o numerach ewidencyjnych 8/16, 8/18, 8/1 z obrębu 4162, położonych poza obszarem planu;
- 3) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 31. 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.

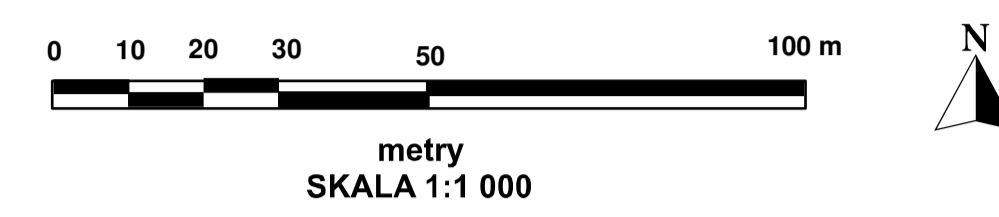
§ 32. W obszarze objętym planem tracą moc w części:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Walecznych”, uchwalony uchwałą Nr XLIV/1112/10 Rady Miasta Szczecina z dnia 01 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 31 poz. 639 z dnia 27 kwietnia 2010 r.);
- 2) Uchwała Nr XLIII/543/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w obszarze dzielnicy Prawobrzeże w obszarze dotyczącym D.44 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 10 poz. 61 z dnia 23 kwietnia 1998 r.);
- 3) Uchwała Nr XLIII/543/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w obszarze dzielnicy Prawobrzeże w obszarze dotyczącym D.46 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 10 poz. 61 z dnia 23 kwietnia 1998 r.);
- 4) Uchwała Nr XV/484/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r. w sprawie zmiany D.67 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 46 poz. 711 z dnia 1 grudnia 1999 r.).

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**Załącznik nr 1
 do Uchwały Rady Miasta Szczecin
 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
 przestrzennego "Źródło - Zielony Dwór"
 w Szczecinie**



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	D.Z.8002.U,ZP OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	1.U,ZP OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	TEREN USŁUG I ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TEREN CIĄGU PIESZEGO

OZNACZENIA

	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STREFA E OCHRONY EKSPOZYCJI KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	A - ZIELONY DWÓR
	D - LODOWIA
	B - BUDYNEK ŻÓŁTY
	E - DOM MIESZKALNY
	C - BUDYNEK CZERWONY
	STREFA SANITARNA CMENTARZA
	OBIEKTY KUBATUROWE DO LIKWIDACJI
	MAKSYMALNY ZASIĘG KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
	DOMINANTA PRZESTRZENNA
	SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK NATURA 2000 WZGÓRZA BUKOWE PLH320020
	GRANICA SPK "PUSZCZA BUKOWA"
	GRANICA SYSTEMU ZIELENI MIEJSKIEJ
	CHRONIONE SIEDLIŚKO PRZYRODNICZE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	24 NUMER ADRESOWY
--	----------------------

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego planem



LEGENDA

	granicę i symbole
	granicę planu
	granicę miasta
	granicę gminy ościennej
	granicę jednostki planistycznej
	przeznaczenie terenu
	lasy
	teren zieleni urządzonej - parki i skwery
	teren cmentarza
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren usług
	tereny dróg i tereny związane z obsługą komunikacji
	struktura funkcjonalno-przestrzenna
	strefa ograniczeń wysokościowych dla zabudowy związanej z lokalizacją lotniska
	obiekty i obszary o wartościach zabytkowych
	obiekty wpisane do rejestru zabytków
	obszary o wartościach krajobrazowych
	strefa "E" ochrony ekspozycji
	formy ochrony przyrody
	obszar wpisany do rejestru zabytków
	obszary o wartościach krajobrazowych
	strefa "E" ochrony ekspozycji
	formy ochrony przyrody
	specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000
	obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000
	siedlisko przyrodnicze
	park krajobrazowy
	granicę otuliny parku krajobrazowego
	relacje przyrodnicze
	System Zieleni Miejskiej (SZM)

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH:
 EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5
 LICENCJA NR: MODGIK.BOI.353.1877.2024_3262_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór” w Szczecinie wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25.03.2022 r. do 19.04.2022 r. i w dniach 07.07.2022 r. do 28.07.2022 r.

§ 2. 1. W okresach wyznaczonych na składanie uwag do projektu planu tj.:

- 1) do dnia 04.05.2022 r. wniesiono 8 pism z uwagami (pierwsze wyłożenie);
- 2) do dnia 18.08.2022 r. wniesiono 5 pism z uwagami (drugie wyłożenie).

2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi:

- 1) w dniu 24.05.2022 r. (pierwsze wyłożenie);
- 2) w dniu 05.09.2022 r. (drugie wyłożenie).

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

- 1) Uwaga dotycząca usunięcia zapisów o ustaleniu ochrony obiektu o wartościach zabytkowych: budynek przy ul. Poległych 3.

Rozstrzygnięcie: Uwaga uwzględniona

Uzasadnienie: Budynek uległ istotnym przekształceniom i utracił wartości zabytkowe.

- 2) Uwaga dotycząca wyznaczonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy i wprowadzenia nowej zabudowy. Wnoszący uwagę podnoszą, że zbyt blisko usytuowano w planie linię zabudowy w stosunku do granicy nieruchomości zabudowanych zabudową jednorodzinną wzdłuż ul. Cedrowej. Nowa zabudowa, zdaniem wnoszących uwagę, pogorszy dostępność do słońca i zieleni. Mieszkańcy sprzeciwiają się wprowadzaniu nowej zabudowy przewidzianej planem na teren dworsko-parkowy „Zielony Dwór” i proponują przeznaczenie zabytku osobno na hotel i wydzielenie części terenu na park miejski.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo uwzględniona

Uzasadnienie: Analiza nasłonecznienia wykazała, że zabudowa wzdłuż ulicy Cedrowej położona jest na południowy-zachód od terenu założenia parkowego. Orientacja w stosunku do stron świata wskazuje, że fizycznie nie jest możliwe aby którykolwiek z wariantów proponowanej nowej zabudowy mógł przesłonić lub ograniczyć dostęp do światła słonecznego istniejącej zabudowie mieszkaniowej położonej przy ulicy Cedrowej.

„Zielony Dwór” stanowi zabytek wpisany do rejestru zabytków jako zespół dworsko-parkowy. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków (ZWKZ) nie wyraził zgody na dzielenie zabytku na części, zróżnicowanie właścicielskie i różny poziom dostępności. Podstawowym warunkiem ochrony zabytku jest rewaloryzacja i utrzymanie integralności funkcjonalno-przestrzennej zespołu w ramach jednego właściciela. Po ponownym uzgodnieniu przez ZWKZ projektu planu „Zdroje – Zielony Dwór” zmniejszona została liczba potencjalnych nowych budynków mogących powstać na terenie zespołu dworsko-pałacowego w jego zachodniej części oraz odsunięte zostały nieprzekraczalne linie dla nowej zabudowy od strony ul. Cedrowej,

kształtując buforowy pas terenu niezabudowanego o miąższości 35–40 m od istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Cedrowej – Hubalczyków.

- 3) Uwaga dotycząca walorów przyrodniczych założenia dworsko-parkowego „Zielony Dwór” wskazująca na obszar założenia jako siedliska zwierząt, a w związku z tym sprzeciwiająca się przeznaczeniu terenu pod zabudowę i wycinkę drzew. Uwagę popiera się twierdzeniem, że „Zielony Dwór” o powierzchni 17,59 ha, należy do sieci Natura 2000 oraz jest zlokalizowany w otulinie Parku Leśnego Zdroje.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zespół dworsko-parkowy „Zielony Dwór” jako obszar wpisany do rejestru zabytków prawnie podlega kompetencjom ZWKZ w zakresie ochrony zieleni parkowej i gospodarki drzewostanem. W ustaleniach planu utrzymuje się i chroni zieleni parkową, w ramach rewaloryzacji zabytku. Koncepcja planu poprzedzona została inwentaryzacją dendrologiczną i kwerendą konserwatorską, stanowiącą warunek ZWKZ dla kontynuacji prac planistycznych. Tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczone zostały na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, ale w miejscach poza oryginalnym terenem zadrzewień parku, gdzie pierwotnie zlokalizowana była zabudowa gospodarcza i techniczna lub tereny niezagospodarowane. Powierzchnia obszaru parku wynosi ok. 9 ha. Park nie jest położony w granicach obszaru Natura 2000, a lokalizacja w granicach otuliny SPK „Puszcza Bukowa” nie wyklucza zainwestowania w sposób przewidziany planem. Plan uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym od instytucji ds. ochrony przyrody i środowiska.

- 4) Uwaga dotycząca wprowadzenia nowej zabudowy w zespole dworsko-parkowym „Zielony Dwór”, położonego wg wnoszących uwagę w obszarze Natura 2000 i otulinie Parku Leśnego Zdroje oraz błędnych założeń w prognozie oddziaływania na środowisko. Prognoza zakłada, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie znacząco na środowisko. Zabudowa przewidziana planem oraz towarzyszące jej ciągi komunikacyjne i ogrodzenie terenu wpłyną na migrację zwierząt oraz spowodują zaburzenie ekosystemu. Plan zakłada wprowadzenie wysokich na 12 m budynków na terenie dworsko-parkowym, a warunki zabudowy dla istniejących budynków mieszkalnych przy ul. Cedrowej ustalały maksymalną wysokość 7 m. Wg wnoszących uwagę ustalenia planu spowodują obciążenie układu komunikacyjnego ulicy Cedrowej oraz ulic w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zespół dworsko-parkowy „Zielony Dwór” jako obszar wpisany do rejestru zabytków prawnie podlega kompetencjom ZWKZ, również w zakresie ochrony zieleni parkowej. W ustaleniach planu, w oparciu o wykonaną inwentaryzację dendrologiczną i dokumentację konserwatorską, utrzymuje się i chroni zieleni parkową, w ramach rewaloryzacji zabytku. Ponadto obszar parku nie jest położony w granicach obszaru Natura 2000, a lokalizacja w granicach otuliny SPK „Puszcza Bukowa” nie wyklucza zainwestowania w sposób przewidziany planem. Plan uzyskał wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym od instytucji ds. ochrony przyrody i środowiska.

Prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona została w oparciu o wymagania ustawy z dnia 3 października 2009 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Celem prognozy jest określenie, analiza i ocena skutków, które mogą wyniknąć z projektowanego, maksymalnego, przeznaczenia terenów dla wszystkich komponentów środowiska i zdrowia ludzi. Dokument ten pełni rolę informacyjną. Katalog przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zawarty został w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt planu nie zakłada realizacji przedsięwzięć wskazanych w ww. rozporządzeniu. Zasoby szaty roślinnej i ilość terenów zieleni zlokalizowanych w tej części osiedla Zdroje (teren „Zielonego Dworu”, spontaniczne zadrzewienia, teren SPK „Puszcza Bukowa”, ogrody przydomowe) w stosunku do przekształceń terenów zieleni spowodowanych wprowadzeniem nowego zainwestowania będzie nieznaczący.

Ocena klimatu akustycznego przedstawiona została w Prognozie na podstawie obowiązującej mapy akustycznej miasta Szczecin, która wskazuje, że w granicach obszaru planu nie występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku. Mając na uwadze, że obsługa „Zielonego Dworu” odbywać się będzie od ulic: Walecznych i Mącznej, nie ma podstaw do wnioskowania, że nowa zabudowa w granicach założenia parkowego wygeneruje zwiększony ruch samochodowy dla ulic: Cedrowej, Hubalczyków czy Wzgórze.

Tereny przeznaczone pod zabudowę „Zielonego Dworu” wyznaczone zostały na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, ale w miejscach poza oryginalnym terenem zadrzewień parku, tam gdzie pierwotnie zlokalizowana była zabudowa gospodarcza i techniczna oraz tereny niezagospodarowane. Relacje przestrzenne, w tym wysokość zabudowy proponowana w planie, stanowią kontynuację parametrów istniejącej zabudowy.

- 5) Uwaga dotycząca ustaleń planu wprowadzających nową zabudowę na teren „Zielonego Dworu”, która zdaniem wnoszących uwagę, obniży standard warunków mieszkaniowych osiedla jednorodzinnego przy ulicy Cedrowej i w bezpośrednim sąsiedztwie. Założenia projektu planu znacznie zmniejszają obszar terenów zielonych osiedla oraz będą generować zwiększony poziom hałasu i ruch komunikacyjny oraz obniżą wartość posesji sąsiednich.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami projektu planu na terenie zespołu dworsko-parkowego „Zielony Dwór”, czyli całego terenu elementarnego D.Z.8002.U,ZP, obowiązuje utrzymanie 80% powierzchni terenu biologicznie czynnego i jest to tożsame z ustaleniami obowiązującego planu „Zdroje – Walecznych”, zatem udział terenów zielonych nie zmieni się w stosunku do obecnie obowiązującego prawa miejscowego. Zgodnie z założeniami obowiązującego mpzp, plan kontynuuje usługowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa w zieleni urządzonej o charakterze parkowym. Teren założenia dworsko-parkowego „Zielony Dwór” wymaga przeprowadzenia pilnych prac rewaloryzacyjnych przewidzianych planem, które uporządkują teren zagrożonego degradacją zabytku.

Teren D.Z.8002.U,ZP przewidywany jest do obsługi komunikacyjnej głównie przez drogę wewnętrzną D.Z.8024.KDW z ulicy Walecznych oraz bezpośrednio z ulicy Mącznej. Zgodnie z ustaleniami planu układ drogowy ulic Cedrowej i Poległych nie będzie stanowić dojazdu do „Zielonego Dworu”.

- 6) Dwie uwagi zawierające sprzeciw w odniesieniu do dopuszczenia w projekcie planu wycinki drzew na terenie „Zielonego Dworu”, położnego wg wnoszących uwagę w otulinie Parku Leśnego Zdroje i obszaru siedliskowego sieci Natura 2000. Ustalenia planu zdaniem wnoszących uwagę niekorzystnie wpłyną na istniejący ekosystem, komfort życia mieszkańców osiedla, warunki estetyczne i ekonomiczne. Rodzaj i konstrukcja planowanych budynków przewidzianych planem nie nawiązuje do istniejącej zabudowy mieszkalnej. Planowana zabudowa powinna być jednolita z istniejącą zabudową, czyli mieć formę budynku 1÷2-rodzinnego z dachem wielospadowym i wysokość do 9 m z uwzględnieniem różnicy poziomu gruntu. Infrastruktura drogowa nie jest przystosowana do obsługi zwiększonego ruchu samochodowego.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zespół dworsko-parkowy „Zielony Dwór” jako obszar wpisany do rejestru zabytków prawnie podlega kompetencjom ZWKZ, również w zakresie ochrony zieleni parkowej. W ustaleniach planu, w oparciu o wykonaną inwentaryzację dendrologiczną i dokumentację konserwatorską, utrzymuje się i chroni zieleń parkową założenia w ramach rewaloryzacji zabytku. Tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczone zostały na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, ale w miejscach poza oryginalnym terenem zadrzewień parkowych, gdzie pierwotnie zlokalizowana była zabudowa gospodarcza i techniczna oraz tereny niezagospodarowane pod park. Ponadto obszar parku nie jest położony w granicach obszaru Natura 2000, a lokalizacja w granicach otuliny SPK „Puszcza Bukowa” nie wyklucza zainwestowania w sposób przewidziany planem. Plan uzyskał też wszystkie niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym od instytucji ds. ochrony przyrody i środowiska.

Relacje przestrzenne, w tym wysokość zabudowy proponowana w planie, stanowią kontynuację parametrów istniejącej zabudowy. Forma architektoniczna zabudowy przewidzianej planem cechuje się wysokimi wartościami estetycznymi, z dachem płaskim i obowiązkiem zastosowania w elewacji materiałów naturalnych tj. kamień, drewno, szkło. Ustalenia planu precyzują gabaryty zabudowy do maksymalnej szerokości lub długości elewacji wynoszącej 25 m oraz nakładają obowiązek wprowadzenia współczesnej, prostej formy, wkomponowanej w zadrzewienia parkowe. Takie założenia nie powinny zakłócać walorów i ekspozycji zagospodarowania terenów sąsiednich.

Teren „Zielonego Dworu” (D.Z.8002.U,ZP) przewidywany jest do obsługi komunikacyjnej przez drogę wewnętrzną D.Z.8024.KDW z ulicy Walecznych oraz bezpośrednio z ulicy Mącznej. Układ drogowy ulic Cedrowej i Poległych nie będzie stanowił dojazdu do „Zielonego Dworu”.

- 7) Uwaga dotycząca nieuwzględnienia w planie zachowania odległości zgodnie z art. 3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 1959 r. od granicy cmentarza do planowanej zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym 3.U,ZP w terenie elementarnym D.Z.8002.U,ZP.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przepisy Rozporządzenia z dnia 25 sierpnia 1959 r. Ministra Gospodarki Komunalnej dotyczą odległości cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących żywność i ją magazynujących, która może być zmniejszona ze 150 m do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach tych 50 m posiada sieć wodociągową. Obszar projektu planu spełnia powyższy warunek, a wydzielenie wewnętrzne 3.U,ZP w terenie elementarnym D.Z.8002.U,ZP jest przeznaczone pod zabudowę usługową z zastrzeżeniem uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu lokalizowania cmentarza.

- 8) Uwaga zawierająca protest przeciwko sprzedaży działki oraz przeznaczeniu terenu zespołu dworsko-parkowego „Zielony Dwór” pod obiekty handlowo-usługowe i apartamenty mieszkalne oraz lokalizacji np. warsztatu samochodowego. Zdaniem wnoszącego uwagę budowa nowych obiektów usługowych całkowicie zniszczy charakter zabytkowego obiektu.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nieruchomość należy do Gminy Miasto Szczecin, która jako właściciel podejmuje decyzje dotyczące zasobu. Plan zakłada kompleksową rewaloryzację zabytkowego zespołu dworsko-parkowego „Zielony Dwór”, która powinna odbyć się w ramach jednego działania inwestycyjnego. Zespół dworsko-parkowy jako obszar wpisany do rejestru zabytków prawnie podlega kompetencjom Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, również w zakresie gospodarki zielenią parkową. W ustaleniach planu, w oparciu o wykonaną inwentaryzację dendrologiczną oraz dokumentację konserwatorską, utrzymuje się i chroni zieleń parkową w ramach rewaloryzacji zabytku. Teren nieruchomości zabytkowego parku nie jest przewidziany do podziału i musi stanowić jeden teren inwestycyjny o powierzchni równej całego terenu elementarnego. W ustaleniach planu dla terenu zabytkowego parku obowiązuje całkowity zakaz lokalizowania funkcji mieszkalnej oraz usług związanych z lokalizacją obiektów obsługi pojazdów (warsztatów mechaniki pojazdowej, warsztatów blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, stacji diagnostyki pojazdów, myjni samochodowych itp.). Sprzedaż gruntu miejskiego nie jest uregulowana w planie miejscowym, ponieważ nie należy do kompetencji planu, którymi są ustalenia przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania.

- 9) Uwaga dotycząca wprowadzenia do ustaleń planu zapisów uwzględniających istniejące w latach 2000–2006 korty tenisowe na terenie zabytkowego parku oraz sprawy własności ww. obiektów sportowych.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Sprawy własności terenu nie należą do kompetencji planu miejscowego. Dopuszczona planem funkcja rekreacyjna terenu umożliwi lokalizację obiektów sportowych, w tym kortów tenisowych.

- 10) Uwaga dotycząca korekty przebiegu drogi wewnętrznej prowadzącej przez teren D.Z.8002.U,ZP do wydzielenia wewnętrznego 3.U,ZP oraz odsunięcia w ww. wydzieleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu elementarnego D.Z.8003.MN,U i powiększenia obszaru w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie elementarnym D.Z.8003.MN,U w kierunku terenu elementarnego D.Z.8016.ZP.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo uwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w zakresie powiększenia obszaru w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów gospodarczych w terenie elementarnym D.Z.8003.MN,U bez jednoczesnego zwiększania parametrów powierzchni zabudowy. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przebiegu drogi wewnętrznej na terenie przyległej działki miejskiej stanowiącej zespół dworsko-parkowy „Zielony Dwór” – przebieg dróg wg ustaleń planu należy prowadzić po narysie historycznego przebiegu dróg parkowych w ramach rewaloryzacji zabytku. Uwaga uwzględniona częściowo w zakresie zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, poprzez zmianę obszaru sytuowania nowej zabudowy w wydzieleniu wewnętrznym 3.U,ZP (w terenie elementarnym D.Z.8002.U,ZP), dopuszczonym przez organ ds. ochrony zabytków do lokalizacji nowych budynków usługowych w ramach inwestycji związanej z rewaloryzacją zabytku.

- 11) Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec wprowadzeniu nowej zabudowy w zespole dworsko-parkowym „Zielony Dwór”, która zdaniem wnoszących uwagę zaburzy charakter osiedla. Zabudowa przewidziana planem oraz towarzyszące jej ciągi komunikacyjne i ogrodzenie terenu wpłyną negatywnie na stosunki gruntowo-wodne oraz spowodują zaburzenie lokalnego ekosystemu. Wg wnoszących uwagę ustalenia planu spowodują obciążenie układu komunikacyjnego ul. Cedrowej oraz ulic w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Inwestycja przewidziana planem na terenie zabytkowego parku spowoduje wycinkę wartościowego drzewostanu. Plan zakłada wprowadzenie budynków o wys. 12 m z funkcją np. zamieszkania zbiorowego z usługami na terenie dworsko-parkowym, a wnoszący uwagę proponują dla budynków od strony ul. Mącznej maksymalną wysokość ok. 7–8 m.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo uwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w części dotyczącej wykreślenia z projektu planu miejscowego ustalenia funkcji zamieszkania zbiorowego.

W pozostałej części uwaga nieuwzględniona. Dopuszczalny zakres zmian na terenie zabytku, w tym jego charakteru i parametry nowej zabudowy zostały uzgodnione w trybie procedury sporządzania planu miejscowego z organem do tego powołanym tj. Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. W ramach tych uzgodnień projekt planu na terenie zespołu zabytkowego przy ul. Walecznych 23 dopuszcza nową zabudowę, która będzie mogła powstać w ściśle wyznaczonych miejscach. Ich wyznaczenie zostało poprzedzone wykonaniem inwentaryzacji dendrologicznej, analizy kompozycyjno-wysokościowej z założeniem odsunięcia od zabudowy zabytkowej, nie dopuszczając wykonania dojazdu od strony ul. Cedrowej. Rozwiązania przyjęte w ramach wyznaczenia kierunków rewaloryzacji zabytku w planie otrzymały uzgodnienie organu ds. ochrony zabytków, co oznacza spełnienie warunków ochrony zespołu dworsko-parkowego. Po ponownym uzgodnieniu przez ZWKZ projektu planu „Zdroje – Zielony Dwór” zmniejszona została liczba potencjalnych nowych budynków mogących powstać na terenie zespołu dworsko-pałacowego w jego zachodniej części oraz odsunięte zostały nieprzekraczalne linie dla nowej zabudowy od strony ul. Cedrowej, kształtując buforowy pas terenu niezabudowanego o miąższości 35–40 m od istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Cedrowej – Hubalczyków.

- 12) Uwaga dotyczy przeznaczenia terenu zespołu dworsko-parkowego „Zielony Dwór” na cele związane z publicznymi usługami kultury. Wnoszący uwagę uważają, że prace budowlane

prorowadzone na terenie parku przyczynią się do zniszczenia zabytku oraz pomników przyrody. Proponują przeznaczenie części terenu zabytkowego parku na powiększenie obszaru Cmentarza Zdroje. Wnoszący uwagę uważają, że należy doprecyzować ustalenia plany dla terenu zabytkowego parku. Sprzeciwiają się wprowadzaniu funkcji zamieszkania zbiorowego oraz funkcji gastronomicznej, które mogą spowodować natężenia ruchu oraz hałasu. Sprzeciwiają się budowie nowych budynków przewidzianych planem, których budowa spowoduje zmianę stosunków gruntowo-wodnych. Domagają się wyjaśnienia jaki rodzaj zabudowy znajdzie się w strefie sanitarnej Cmentarza Zdroje. Postulują wyznaczenie wjazdu i wyjazdu z terenu elementarnego D.Z.8002.U,ZP w celu uniknięcia zatorów komunikacyjnych. Domagają się przebudowy ulic: Walecznych i Mącznej oraz skomunikowania ich z drogami wewnętrznymi na terenie elementarnym D.Z.8002.U,ZP. Wnoszący uwagę żądają wykonania analizy zmiany warunków ruchu na drogach, w związku z inwestycją przewidzianą planem. Postulują o wykonanie geodezyjnej inwentaryzacji zieleni na terenie parku oraz projektu gospodarki zielenią. Żądają wpisania do zapisu planu stawki procentowej za obniżenie wartości nieruchomości w związku z ewentualną inwestycją na terenie zespołu dworsko-parkowego „Zielony Dwór”. Obawiają się budowy garaży podziemnych w terenie elementarnym D.Z.8002.U,ZP mogącej spowodować niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemi – żądanie badania gruntu. Sprzeciwiają się dopuszczeniu nowych ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych nawet w formie dachów solarnych lub dachówki solarnej, ze względu na negatywny wpływ na instalacje fotowoltaiczne mieszkańców ulic Cedrowej i Hubalczyków. Żądają wyjaśnień, dotyczących ukryć podstawowej odporności, wskazujących na możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowo-mieszkaniowej i usługowej. Nie wyrażają zgody na dostęp nowej zabudowy do infrastruktury technicznej. Sprzeciwiają się zapisom dotyczącym scaleń i podziału gruntów. Wyrażają zastrzeżenie, że Rada Osiedla Zdroje zaopiniowała projekt planu pozytywnie bez konsultacji z mieszkańcami dzielnicy.

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo uwzględniona

Uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w części dotyczącej wykreślenia z projektu planu miejscowego funkcji zamieszkania zbiorowego oraz wykreślenia pojęcia zabudowy mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej jako ukryć podstawowej odporności w nowej zabudowie dla garaży podziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ zespół dworsko-parkowy „Zielony Dwór” jako obszar wpisany do rejestru zabytków prawnie podlega kompetencjom Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, również w zakresie gospodarki i ochrony zieleni parkowej. Ochrona konserwatorska przedmiotowego zespołu będzie kontynuowana bezterminowo, również podczas rewaloryzacji, przekształceń i realizacji nowej zabudowy dopuszczonej planem. W ustaleniach planu, w oparciu o wykonaną inwentaryzację dendrologiczną i dokumentację konserwatorską, utrzymuje się i chroni zieleń parkową w ramach rewaloryzacji zabytku z zachowaniem zieleni wysokiej. Wjazd na teren zespołu zabytkowego „Zielony Dwór” w planie ustalony jest zgodnie ze stanem obecnym z ul. Walecznych i zgodnie z zalecaniami organu ds. ochrony zabytków do odtworzenia z wjazdem z ulicy Mącznej. Plan nie ustala dojazdu do terenu elementarnego D.Z.8002.U,ZP od strony ul. Cedrowej. Nie uwzględnia się także części uwagi dotyczącej procesu budowlanego, ograniczenia wyposażenia przyszłych obiektów w infrastrukturę techniczną i ograniczenia dostępu do infrastruktury technicznej, gdyż te zagadnienia regulowane są przepisami prawa budowlanego. Po ponownym uzgodnieniu przez ZWKZ projektu planu „Zdroje – Zielony Dwór” zmniejszona została liczba potencjalnych nowych budynków mogących powstać na terenie zespołu dworsko-pałacowego w jego zachodniej części oraz odsunięte zostały nieprzekraczalne linie dla nowej zabudowy od strony ul. Cedrowej, kształtując buforowy pas terenu niezabudowanego o miąższości 35–40 m od istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Cedrowej – Hubalczyków. Zasady dotyczące scaleń i podziału gruntu zostały sformułowane zgodnie z wymogiem ustawowym. Rada osiedla nie miała uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór” w Szczecinie

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór” w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr XXVI/765/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 17,59 ha, położony na obszarze osiedla Zdroje w dzielnicy Prawobrzeże. Zagospodarowanie terenu stanowi: zespół dworsko-parkowy „Zielony Dwór”, dawny Dom Dziecka Nr 2 przy ul. Walecznych (wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-907 z dnia 20 lipca 2011 r.) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna usytuowana wzdłuż ulicy Cedrowej, Hubalczyków i Wzgórze.

W granicach planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych oraz udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych. Obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody Lotniska Szczecin-Dąbie.

Podjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór” wynika z konieczności uregulowania bieżących potrzeb w obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz rozszerzenia możliwości inwestycyjnych i ochronnych zespołu dworsko-parkowego z utrzymaniem obecnie obowiązującego podstawowego przeznaczenia terenu na funkcje usługowe.

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) rewitalizację i rewaloryzację obszaru;
- 2) ochronę historycznej struktury przestrzennej założenia dworsko-parkowego „Zielony Dwór” i budynków zabytkowych;
- 3) wprowadzenie nowej zabudowy o formie prostej, współczesnej, o gabarytach niezakłócających walorów i ekspozycji zabytku;
- 4) ochronę środowiska przyrodniczego, w tym: ochronę siedlisk przyrodniczych, zachowanie ciągłości przestrzennej Systemu Zieleni Miejskiej, ochronę specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Wzgórze Bukowe PLH 320020;
- 5) uzupełnienie i reorganizację powiązań funkcjonalno-przestrzennych;
- 6) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie kształtowania ładu przestrzennego określono poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w szczególności ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

- maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, kształtowanej w zależności od istniejącego oraz planowanego zainwestowania działki budowlanej oraz położenia względem obszaru Systemu Zieleni Miejskiej,
- nieprzekraczalnych linii zabudowy, w tym wskazanych na załączniku graficznym,
- wskaźnika intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,

– kształtu dachów.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe stanowi założenie parkowe „Zielony Dwór” o wartościach zabytkowych wpisane do rejestru zabytków. Granica ochrony konserwatorskiej uwzględnia ochronę układu i granic parku, zewnętrzne powiązania widokowe i ochronę ekologiczną. Obszar ochrony konserwatorskiej uwzględnia zachowane granice zespołu parkowego wraz z jego zagospodarowaniem oraz zabudową. Zespół stanowi zwarty kompleks parkowy na skarpie. Po pracach rewaloryzacyjnych zostanie odtworzona ekspozycja bryły dworu na skarpie w otoczeniu starodrzewu. Park samodzielnie stanowi wartościową część ekosystemu osiedla oraz jest elementem integracji ekologicznej. Analiza aktualnego drzewostanu wykazała obecność okazów drzew o wymiarach pomnikowych, które można wskazać do objęcia ochroną jako pomniki przyrody. Zachodnia część obszaru planu objęta jest strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego. Zadaniem planu jest ochrona, ucztylnienie i wyekspozowanie stwierdzonych wartości architektonicznych i krajobrazowych.

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

Obszar objęty planem położony jest w urozmaiconym pod względem krajobrazowym obszarze Wzgórz Bukowych, na skraju Puszczy Bukowej. Znajduje się tu zabytkowe założenie dworsko-parkowe Zielony Dwór, współczesna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna niskiej intensywności oraz fragment Puszczy Bukowej. Obszar charakteryzuje się dość dobrymi warunkami sanitarnymi, wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej oraz dużą ilością zadrzewień. Wśród zadrzewień szczególnie cenny jest starodrzew założenia dworsko-parkowego oraz siedlisko przyrodnicze kwaśne dąbrowy kod 9190. Obszar planu częściowo zlokalizowany jest w granicach Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz obszaru Natura 2000 Wzgórze Bukowe PLH320020.

W obszarze planu nie występują grunty leśne. Grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, położone w granicach administracyjnych miasta są zwolnione z konieczności przeznaczania tych gruntów na cele nierolnicze.

Siedlisko 9190 kwaśne dąbrowy stanowi przedmiot ochrony w obszarze Natura 2000 PLH320020 Wzgórze Bukowe (z ogólną oceną C). Do istniejących zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony siedliska należy: usuwanie martwych i umierających drzew, udział gatunków inwazyjnych oraz udział problematycznych gatunków rodzimych. Cele działań ochronnych to przywrócenie właściwego stanu ochrony – lasy z udziałem martwego drewna w ilości umożliwiającej utrzymanie w niepogorszonej formie bioty ksyllobiontycznej, z obecnością gatunków typowych i zróżnicowaną strukturą przestrzenną drzewostanu, o zróżnicowanym reżimie użytkowania.

Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, wyznaczonej w celu ochrony parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Niewielka część obszaru planu zlokalizowana jest w granicach samego parku. Cele ochrony, identyfikacja i określenie sposobów eliminacji istniejących i potencjalnych zagrożeń, zasady, wytyczne i zalecenia dotyczące gospodarowania w granicach otuliny i Parku zawarte są w Planie Ochrony SPK „Puszcza Bukowa”.

W zachodniej części obszaru planu występują fragmenty terenu objęte Systemem Zieleni Miejskiej. System Zieleni Miejskiej jest ustanowioną w polityce przestrzennej Szczecina ciągłą strukturą przestrzenną wiążącą ze sobą najbardziej wartościowe, różnorodne elementy terenów zielonych w mieście, a także zapewniającą ich powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, a zwłaszcza z tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. Tereny objęte SZM podlegają ochronie poprzez ustalenie w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego specjalnych ograniczeń ich użytkowania.

W Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane oddziaływanie na środowisko. Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko ani potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko. Przeprowadzona w prognozie analiza wykazała, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie istotnie na stan środowiska przyrodniczego oraz zdrowie i warunki życia ludzi. Ustalenia planu umożliwią wprowadzenie nowej zabudowy, jednak w ograniczonym zakresie. Przewiduje się częściowe ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej i likwidację zieleni w związku z działaniami rewitalizacyjnymi i inwestycyjnymi w zespole „Zielonego Dworu”, ale w ograniczonym zakresie wynikającym z sytuowania nowej zabudowy. Wynikowo nie wpłynie to jednak znacząco na środowisko, ponieważ zachowane zostaną najcenniejsze elementy środowiska i krajobrazu oraz wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej. Intencją planu jest również utrzymanie dużej ilości starodrzewia i innej zieleni wysokiej. Z możliwości inwestycyjnych wyłączone zostały tereny z urozmaiconym ukształtowaniem i dużą ilością zieleni wysokiej, które przeznaczono na cele zieleni urządzonej. Najcenniejszy z przyrodniczego punktu widzenia obszar SPK „Puszcza Bukowa” wraz z siedliskiem przyrodniczym kwaśne dąbrowy przeznaczony został na cele zieleni naturalnej.

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

Centralną część planu stanowi założenie parkowe „Zielony Dwór” o wartościach zabytkowych, wpisane do rejestru zabytków – park dworsko-sanatoryjny-krajobrazowy w stylu angielskim, zachowany w granicach historycznych. Ogólna kompozycja założenia jest czytelna, czytelne są wejścia na teren parku oraz częściowo zachowany układ komunikacyjny, zachowana dominanta architektoniczna – gmach główny tzw. Zielony Dwór. W skład historycznego założenia wchodzi dodatkowo: budynek tzw. Żółty, budynek tzw. Czerwony oraz budynek mieszkalny i lodownia. Zachodnia część obszaru planu objęta jest strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego. W planie wprowadza się zapisy dotyczące ochrony historycznych wartości oraz możliwości przekształceń zabudowy historycznej w zakresie rozbudowy.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, kształtowania terenów zieleni i emisji zanieczyszczeń, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zabezpieczone (zgodnie z obowiązującym planem) poprzez:

- szerokości linii rozgraniczających dróg, umożliwiających utrzymanie odpowiednich parametrów jezdni i chodników,
- wymóg realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu,
- obowiązek przystosowania rozwiązań komunikacyjnych nowych lokali usługowych realizowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,
- dopuszczenie zwiększenia powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy warunków zagospodarowania terenu i funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, klatek schodowych, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków do wysokości nieprzekraczającej wysokości budynku.

W obszarze planu umożliwiono budowę nowych obiektów opieki zdrowotnej i pomocy społecznej.

W zakresie ochrony przed hałasem na obszarze planu obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dostosowano maksymalną wysokość zabudowy i całkowitą wysokość obiektów budowlanych do wymagań ruchu lotniczego.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu kreują trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając możliwość rozwoju funkcji wskazanych w polityce przestrzennej Szczecina. Głównymi celami planu jest określenie warunków, zasad funkcjonowania i zagospodarowania.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego – obszar planu znajduje się w zasięgu transportu publicznego, obsługującego dzielnicę Zdroje; obsługa transportowa zapewniona jest w oparciu o istniejącą sieć autobusowej komunikacji miejskiej w ulicach: Mącznej, Pszennej i Walecznych;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 10 min);

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów – w obszarze planu zapewnione są chodniki i ciągi piesze;

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej planuje się nową zabudowę na terenach już częściowo zainwestowanych – jako uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz na terenach niezainwestowanych z dostępem do dróg publicznych i inżynierskich urządzeń sieciowych.

2.7. Prawo własności

Około 76% gruntów położonych w granicach planu stanowi własność Gminy Miasta Szczecin, około 21% gruntów stanowi własność prywatną, około 3% gruntów znajduje się w użytkowaniu wieczystym.

2.8. Scalanie i podział nieruchomości

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Niezbędny, zwykły podział terenu może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze planu zlokalizowany jest istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem oznaczonym na rysunku planu literą C do zachowania z dopuszczeniem likwidacji obiektu obrony cywilnej, po wcześniejszym wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych. W nowej zabudowie usługowej garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniższej kondygnacji – poniżej poziomu gruntu, uznaje się za ukrycia podstawowej odporności, umożliwiające dostosowanie do funkcji ochronnej dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków.

2.10. Potrzeby interesu publicznego

Plan spełnia wymagania w zakresie umożliwienia realizacji celów publicznych, zgodnie z potrzebami interesu publicznego, uwzględnia między innymi:

– utrzymanie i uczynienie historycznej struktury przestrzennej założenia dworsko-parkowego „Zielony Dwór” poprzez zapewnienie niezbędnej infrastruktury oraz kształtowanie zabudowy uzupełniającej,

– ochronę i ekspozycję obiektów historycznych – istotnych dla dziedzictwa kulturowego miasta,

– podniesienie jakości przestrzeni publicznych,

– utrzymanie istniejących i realizację nowych terenów zieleni urządzonej,

– dostosowanie parametrów zabudowy dla nowych, przebudowywanych i rewitalizowanych budynków,

– realizację sieci inżynierskich i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania planowanej zabudowy.

Realizacja ustaleń planu będzie działać na rzecz dobra wspólnego zapewniając porządek przestrzenny, prawny i warunki do przekształceń.

2.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Plan dopuszcza infrastrukturę techniczną niezbędną dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. W planie określa się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych lub do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. Wprowadzono obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnym, z dopuszczeniem częściowego opóźnionego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej, deszczowej lub lokalnego systemu zagospodarowania wód opadowych. Ponadto dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony został poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu,
- 2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu,
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 4) możliwość składania uwag do planu.

Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) udostępniono projekt planu w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu. 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.

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą

i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i Rada Osiedla Zdroje. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta

Szczecin. W siedzibie biura odbywa się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna.

Opracowania sporządzane na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne i prognoza skutków finansowych są również dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

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

Istniejące w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

Przyjęte rozwiązania przestrzenne są wynikiem przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz rewitalizacji historycznej zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego planu.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.). Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w Studium, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

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

Obszar objęty planem obejmuje tereny zabudowane, z możliwością lokalizacji zabudowy uzupełniającej oraz potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane. Istniejący zewnętrzny układ uliczno-drogowy zapewnia dojazd do wskazanych terenów inwestycyjnych. Obszar planu wyposażony jest w infrastrukturę inżynierską, która będzie mogła być rozbudowana na potrzeby nowych obiektów.

Planowany układ komunikacyjny zapewnia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego oraz rezerwację terenów dla właściwej obsługi ruchu pieszego i rowerowego. Dostęp do publicznego transportu zbiorowego jest zapewniony poprzez dogodne dojeżdżania do przystanków miejskiej komunikacji autobusowej w istniejących ulicach: Mącznej, Pszennej i Walecznych.

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

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin). Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu sprzedaży gruntów, podatków i opłat lokalnych, a także opłat adiacenckich.

7. Podsumowanie

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