

**Uchwała Nr XLII/885/01
Rady Miasta Szczecina
Z dnia 23 lipca 2001 r.**

w sprawie zmiany P.25 na obszarze dzielnicy Północ należącej do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz.139, zm. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz.1279, zm. z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz.1157, Nr 120 poz. 1268, zm. z 2001 r. Nr 14 poz.124),

w celu określenia zasad gospodarki przestrzennej uwzględniającej ekorozwój jako podstawę działań w przestrzeni, politykę przestrzenną państwa, interes publiczny wspólnoty samorządowej i interesy władających gruntami, w wykonaniu uchwały nr XIV/150/95 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 31 lipca 1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina

**Rada Miasta Szczecina uchwala
zmianę P.25 planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Szczecina, w dzielnicy Północ:**

P.25 - fragment wydzielenia wewnętrznego 11.1, północno-wschodnia strona ul. Rostockiej.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.

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

ustalenia funkcjonalne - 5.

ustalenia ekologiczne - 6.

ustalenia kompozycji urbanistycznej - 7.

ustalenia form zabudowy - 8.

inne ustalenia ochrony dóbr kultury - 9.

ustalenia zasad parcelacji - 10.

ustalenia planistyczne i proceduralne - 11.

ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 12.

ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 13.

zobowiązania publicznoprawne miasta: zobowiązania inwestycyjne i eksploatacyjne miasta - 14.

inne ustalenia stanowiące - 15.

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

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

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

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

§ 2.

Uchwała się definicje terminów używanych w zmianie planu uchwalonej niniejszą uchwałą, zawarte w "Słowniku terminów użytych w tekście planu":

- 1) **dach stromy** - forma dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są pod kątem co najmniej 35 stopni.
- 2) **dostęp ogólny** (teren, obiekt ogólnodostępny) - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, porą doby.
- 3) **dostęp publiczny** - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi. Wstęp na teren (do obiektu) o dostępie publicznym zapewniony jest każdej osobie; mogą być jednak postawione pewne warunki o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu.
- 4) **ekwiwalentna rekompensata zasobu zieleni** - zastąpienie zlikwidowanego na danym terenie zasobu zieleni, w rozumieniu planu, innym zasobem, (niekoniecznie zawierającym te same elementy i zajmującym tę samą powierzchnię), którego sposób oddziaływania na środowisko i człowieka będzie podobny. Przy wartościowaniu zasobów zieleni pomocne mogą być tabele opłat za usuwanie drzew i krzewów.
- 5) **funkcja dominująca** - funkcja główna (najważniejsza) terenu, określona w planie pośrednio, ustaleniami jakościowymi (np. zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych, zakaz lokalizacji obiektów szkodliwych, zakaz lokalizacji funkcji chronionych). Ustalenie funkcji dominującej na danym terenie nie wyłącza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji.
- 6) **funkcje chronione** - mieszkalnictwo, usługi oświaty, usługi służby zdrowia i opieki społecznej.
- 7) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny.
- 8) **obniżający standard warunków mieszkaniowych** -
 - a) powodujący w trakcie normalnej działalności osiągnięcie 80% dopuszczalnej normy zanieczyszczenia środowiska na granicy przynależnej mu działki lub obiektu w sytuacji współużytkowania działki (dla bezpośrednich sąsiadów), lub
 - b) każdy obiekt emitujący nieprzyjemny zapach, lub
 - c) w sposób oczywisty pogarszający warunki życia sąsiadów (np. obiekt emitujący widoczny dym, opary itp., wymagający składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujący ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej).

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

W szczególności obiektem obniżającym standard warunków mieszkaniowych nie jest: parking dla samochodów osobowych, garaż dla samochodów osobowych.
- 10) **obiekt szkodliwy** - obiekt powodujący przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia środowiska poza granicami przynależnej mu działki (np. wymagający strefy ochronnej) lub wywołujący w obrębie swojej działki nieodwracalne zmiany środowiska.
- 11) **powierzchnia ekopozytywna** - niezabudowana i nieutwardzona powierzchnia terenu (działki), pokryta roślinnością (naturalną lub urządzoną), stanowiąca powierzchnię ekologicznie czynną. Do powierzchni tej zalicza się powierzchnie cieków i zbiorników wodnych naturalnych i sztucznych.
- 12) **reklama wolno stojąca** - obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą.
- 13) **reklama wbudowana** - miejsce lub element, nie przewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,3 m² nie jest reklamą wbudowaną.
- 14) **strefy** - tereny pokazane na rysunku planu, których granice nie pokrywają się zwykle z liniami rozgraniczającymi terenów elementarnych, i w których obowiązują specjalne rygory gospodarki przestrzennej, zapisane w ustaleniach ogólnych planu.

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

16) **strefa B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej** - obszar zawierający znaczącą lecz nie dominującą część elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartości kulturowej w skali lokalnej. Celami ochrony są:

* utrzymanie zasadniczego układu ulic i placów,

* utrzymanie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych,

* utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej-kulturowej we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,

* utrzymanie historycznej kompozycji obiektów (w rozumieniu planu) z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,

* zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń,

* nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu zabudowy (w rozumieniu planu) i typu zabudowy (w rozumieniu planu) sąsiadującej.

Cele powyższe realizuje się w planie poprzez:

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

* zalecenia konserwatorskie zawarte w części promocyjnej planu.

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

18) **tereny mieszkaniowe** - tereny mieszkaniowe zabudowane, z wyłączeniem położonych w - ustalonych w planie - strefach ograniczeń dla funkcji chronionych lub projektowane do zabudowy obiektami mieszkalnictwa rodzinnego lub zbiorowego wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz obiektami i urządzeniami usług podstawowych

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

20) **typ morfoplanistyczny** - grupa terenów elementarnych (w rozumieniu planu) o identycznych elementach polityki przestrzennej (planistycznych), które wynikają przede wszystkim z podobieństwa istniejącego zagospodarowania (morfologii). Podział miasta na typy morfoplanistyczne jest rozłączny, ale nie spójny: żaden z terenów elementarnych nie należy równocześnie do dwu typów morfoplanistycznych, ale niektóre tereny elementarne nie należą do żadnego z wyróżnionych typów.

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

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

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

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

- topola, olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew - powyżej 200 cm,

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

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

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

22) **wydzielenie wewnętrzne** - fragment terenu elementarnego (w rozumieniu planu) wydzielony na rysunku planu liniami wewnętrznego podziału, dla którego sformułowano (w tekście lub na rysunku planu) dodatkowe ustalenia szczegółowe. Podział terenu elementarnego na wydzielania wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzieleń wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzieleń wewnętrznych.

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

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

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

26) **zieleń izolacyjna** - dostatecznie szeroki (min. - 10 m) pas zwartej zieleni wysokiej (rolę tę może pełnić też płat lasu lub zadrzewienia), złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającej (także optycznie) obiekty uciążliwe od terenów mieszkaniowych, rolnych lub rekreacyjnych.

27) **odtworzenie** (zabudowy) - w przypadku wyburzeń, nawiązanie nową zabudową do pierwotnej lokalizacji obiektu (linie zabudowy, szerokość frontu, usytuowanie na działce), wysokości (liczba kondygnacji), formy zwieńczenia (dach stromy, pulpitowy jedno lub dwuspadowy lub wydatny gzyms wieńczący), zasad kompozycji architektonicznej eksponowanych elewacji - w oparciu o dostępne materiały archiwalne, uszczegółowione zapisem ustaleń.

§ 3.

Uchwała się "Ustalenia ogólne - OG" obowiązujące na obszarze zmiany planu uchwalonej niniejszą uchwałą:

1) ustalenia funkcjonalne - 5.

5.3. Rezerwacja terenu pod zieleń parkową i zakaz zabudowy terenu zieleni nie wykluczają - z zastrzeżeniem ustalenia 11.5.- realizacji budowli podziemnych, jeżeli nie zagrażają one istniejącym drzewom.

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

5.6. Tereny elementarne (w rozumieniu planu) należące do typów morfoplanistycznych (w rozumieniu planu): MW, MC, MJ, MN, UK, UG, PR, EP, ED, RM, RP i RE oraz nie należące do żadnego z typów - są przeznaczone pod zainwestowanie miejskie.

2) ustalenia ekologiczne - 6.

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

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

3) ustalenia kompozycji urbanistycznej - 7.

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

4) ustalenia form zabudowy - 8.

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

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

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

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

8.6. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących (w rozumieniu planu) na tle zabytków (w rozumieniu planu) i zieleni powiązanej z nimi kompozycyjnie.

8.7. Zakaz lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych (w rozumieniu planu) na pasach rozdzielających jezdnie ulic i na wydzielonych torowiskach tramwajowych. Ustalenie nie dotyczy tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.

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

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

- a) dostosowanie obiektów do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- b) brak kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
- c) nie powodowania istotnych ograniczeń w komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej.

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

5) ustalenia zasad parcelacji - 10.

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

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

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

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

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

- a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu),
- b) nowego zagospodarowania tymczasowego (w rozumieniu planu),

c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

10.6. W przypadku rezerwacji terenu dla zieleni parkowej (ZP) istniejącej i projektowanej ustala się dostęp ogólny lub publiczny (w rozumieniu planu) terenu. Ustalenie nie dotyczy obiektów istniejących w dniu uchwalenia planu, które nie mają żadnej z tych dostępności.

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

6) ustalenia planistyczne i proceduralne - 11.

11.3. Każdy projekt zmiany zagospodarowania terenu zastrzeżonego, przeznaczanego (zarezerwowanego) na zieleni parkową (ZP) wymaga przedstawienia szczegółowej inwentaryzacji zieleni

11.5. Realizacja budowli podziemnych, z wyłączeniem liniowych, na terenach rezerwowanych pod projektowaną zielenią wymaga uprzedniego sporządzenia projektu tej zieleni, który wykaże, że projektowane budowle podziemne nie wykluczają realizacji tej zieleni.

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

7) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - 12.

12.1. Realizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, jest uwarunkowana - z zastrzeżeniem ustaleń 12.3 i 12.4 - umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych.

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

a) modernizacji ulicy lub zmiany funkcji ulicy na ciąg pieszy lub rowerowy,

b) realizacji urządzeń dla potrzeb komunikacji zbiorowej,

c) Nie dotyczy obszaru zmiany planu.

d) likwidacji garaży jednokondygnacyjnych, boksowych z powodu budowy urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ulic,

e) likwidacji garaży jednokondygnacyjnych, boksowych z powodu realizacji zagospodarowania, dla którego zarezerwowano teren w planie.

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

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

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

8) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - 13.

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

Dodatkowe studnie awaryjne należy zrealizować na terenie istniejących osiedli (...) Żelechowa.

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

9) inne ustalenia stanowiące - 15.

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

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

15.3. Tereny rezerwowane w planie na cele zieleni publicznej nie mogą być wykorzystywane tymczasowo na inne cele. Ustalenie nie wyklucza kontynuacji istniejącego sposobu wykorzystania terenu do czasu realizacji zieleni publicznej.

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

15.6. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu realizacyjnego z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego, Ochrony Ludności i Spraw Obronnych Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie.

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

a) dostosowania zagospodarowania, a w szczególności standardu obiektów tymczasowych do krajobrazu i otaczającej zabudowy, biorąc pod uwagę okres funkcjonowania zagospodarowania i obiektów,

b) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,

c) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej,

d) możliwości łatwej likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwości wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem.

10) promocja - 16.

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

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

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

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

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

16.8. W ulicach układu podstawowego ścieżki rowerowe powinny być prowadzone poza jezdnią.

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

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

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

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

16.15. Dla lewobrzeżnej części Szczecina zaleca się realizację komunalnych oczyszczalni ścieków "Pomorzan", "Drzetowo" i "Stołczyn" oraz komunalno-przemysłowej "Skolwin". Dla obszarów Międzyodrza proponuje się odprowadzanie ścieków do grupowych oczyszczalni zakładowych. Dla prawobrzeżnego Szczecina zaleca się budowę lokalnych oczyszczalni "Podjuchy", "Płonia" i "Wielgowo" oraz rozbudowę o część biologiczną oczyszczalni "Zdroje".

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

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

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

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

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

16.23. Obszar całego miasta objęty preferencją dla wszystkich obiektów zabytkowych (w rozumieniu planu) i innych obiektów dziedzictwa kulturowego wskazanych w ustaleniach szczegółowych, ustaloną w odrębnych uchwałach Rady Miasta i Zarządu Miasta.

§ 4

Uchwała się "Ustalenia dla wyróżnionych typów morfoplanistycznych" (ustalenia morfoplanistyczne) obowiązujące na obszarze zmiany planu uchwalonego niniejszą uchwałą:

1. TYP MORFOPLANISTYCZNY RM

1) ustalenia funkcjonalne - 5.

5.1. Funkcja dominująca (w rozumieniu planu) - mieszkalnictwo.

5.2. Zakaz lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych.

2) ustalenia ekologiczne - 6.

6.1. Zakaz lokalizacji obiektów obniżających standard warunków mieszkaniowych (w rozumieniu planu).

6.2. W przypadku nowych podziałów parcelacyjnych i realizacji nowych obiektów udział powierzchni ekopozytywnych (w rozumieniu planu) nie może być mniejszy niż 50% powierzchni działek jednorodzinnych lub terenów netto zabudowy wielorodzinnej.

6.3. Dopuszcza się zastąpienie połowy powierzchni ekopozytywnej (w rozumieniu planu) zasobem zieleni (w rozumieniu planu).

3) promocja - 16.

16.1. W nowych osiedlach wielorodzinnych zaleca się stosowanie niewywozowego systemu usuwania odpadów

16.2. Zaleca się wykorzystanie energii geotermicznej.

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

16.4. Zaleca się zachowanie wartościowego drzewostanu (w rozumieniu planu).

16.5. Każdy projekt zmiany zagospodarowania terenu powinien być poprzedzony szczegółową inwentaryzacją zieleni.

16.6. Zaleca się wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ciągów pieszych i ulic.

§ 5

Dla obszaru objętego zmianą planu uchwaloną niniejszą uchwałą obowiązują równocześnie ustalenia ogólne - OG, o których mowa w § 3, ustalenia morfoplanistyczne, o których mowa w § 4 i ustalenia szczegółowe, o których mowa w Rozdziale 2.

Ustalenie ogólne obowiązuje, jeżeli ustalenie morfoplanistyczne lub ustalenie szczegółowe regulujące tę samą materię nie stanowi inaczej. Ustalenie morfoplanistyczne obowiązuje, jeżeli ustalenie szczegółowe regulujące tę samą materię nie stanowi inaczej.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 6.

1. Uchwala się rysunek zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego **P.25** oraz legendę rysunku zmiany planu, zawarte w załączniku nr 1. Rysunek zmiany planu obowiązuje w części określonej w Legendzie jako "Ustalenia".

2. Uchwala się ustalenia szczegółowe zmiany **P.25**:

TEREN ELEMENTARNY P.W.01.RM (część)

1. granice terenu elementarnego

Przedłużenie ul. Warcisława (K.D.44.Z) - ul. Polnych Kwiatów - ul. Czeska - ul. Rostocka - projektowana droga K.D.32.Z. Osiedle Odolany: rejon ulic Łączna - Rostocka.

granice terenu objętego zmianą planu:

teren położony po północno-wschodniej stronie ul. Rostockiej

2. powierzchnia terenu elementarnego 82,79 ha

powierzchnia terenu objętego zmianą planu: 10,80 ha

3. identyfikatory geodezyjne

identyfikatory geodezyjne terenu objętego zmianą planu:

4. identyfikatory adresowe

identyfikatory adresowe terenu objętego zmianą planu:

- ul. Łączna 102, 103, 103 a, 104, ul. Rostocka 9, 86, 90, 100, 102, 110, 120, 140, 150,

152, 160

5. ustalenia funkcjonalne

5.1. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

5.2. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

5.3. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

5.4. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

5.5. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

5.6. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

5.7. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

5.8. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

5.9. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu.

5.10. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

5.11 Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

5.12 Na obszarach 5.12, oznaczonych na rysunku planu, przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i małe domy mieszkalne.

5.13 Na obszarach 5.13, oznaczonych na rysunku planu, przeznaczenie: zieleń publiczna.

5.14 Na obszarze 5.14.KJ, oznaczonym na rysunku planu, przeznaczenie: ulica dojazdowa.

5.15 Na obszarze 5.15.KW, oznaczonym na rysunku planu, przeznaczenie: ulica lokalna.

5.16 Na obszarze 5.16.Kx, oznaczonym na rysunku planu, przeznaczenie: ulica pieszo-jezdna.

5.17 Na obszarze 5.17.Ee, oznaczonym na rysunku planu, przeznaczenie: stacja transformatorowa.

6. ustalenia ekologiczne

6.1. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu.

6.2. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

6.3. Na terenach 5.13. obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych. Zakaz nie dotyczy obiektów inżynierskich i sieci inżynierskich.

6.4. Na obszarze zmiany planu P.25 w przypadku nowych podziałów parcelacyjnych i realizacji nowych obiektów udział powierzchni ekopozytywnych (w rozumieniu planu) nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działek jednorodzinnych lub terenów netto zabudowy wielorodzinnej.

7. ustalenia kompozycji urbanistycznej

7.1. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

7.2. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu.

7.3. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu.

7.4 Nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu. Ustalenie nie dotyczy lokalizacji stacji transformatorowych.

8. ustalenia form zabudowy

8.1. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

8.2. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

8.3. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

8.4. Budynki kryte dachami stromymi (w rozumieniu planu).

8.5 Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi lokalizuje się w odpowiedniej odległości od krawędzi jezdni lub wyposaża w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu.

8.6 Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

8.7 Na obszarze zmiany planu P.25 - z zastrzeżeniem ustalenia 8.8. - maksymalna wysokość nowej zabudowy (w rozumieniu planu) 9 m. Ustalenie nie dotyczy szkół i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

8.8 Na terenie 8.8. oznaczonym na rysunku planu maksymalna wysokość zabudowy (w rozumieniu planu) 11 m.

8.9 Wzdłuż ul. Rostockiej zabudowa wolno stojąca lokalizowana wzdłuż frontowych granic posesji, z nieznacznym wycofaniem dla ukształtowania przedogródków. Ustalenie nie dotyczy terenu 8.8.

8.10 Na obszarze zmiany planu P.25 ustalenie 8.4 obowiązuje dla nowo realizowanych budynków mieszkalnych.

8.11 Na obszarze zmiany planu P.25 pokrycie dachów stromych ceramiczne lub ceramiczno podobne.

8.12 Maksymalna intensywność zabudowy netto:

a) 0,6 przy liczbie kondygnacji 3

b) 0,8 przy liczbie kondygnacji 4

8.13 Budynki mieszkalne i gospodarcze o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu.

8.14 Zakaz zasadniczej zmiany kompozycji obiektów (w rozumieniu planu), o których mowa w ustaleniu 8.13. w elewacjach frontowych i szczytowych.

8.15 W przypadku wyburzeń budynków o których mowa w ustaleniu 8.13. ustala się nakaz ich odtworzenia (w rozumieniu planu).

9. inne ustalenia dóbr kultury

9.1. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu.

9.2 Część terenu objęta strefą B ochrony dziedzictwa kulturowego.

9.3 Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

9.4 Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

10. ustalenia zasad parcelacji

10.1 Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu.

10.2 Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu.

10.3 Nakaz utrzymania historycznych wydzieleń parcelacyjnych oznaczonych na rysunku planu.

11. ustalenia planistyczne i proceduralne - Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu.

12. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej

12.1. Szerokość ulicy 5.15.KW w liniach regulacyjnych nie może być mniejsza niż 15m.

12.2 Na terenach 5.13 dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych.

12.3 Ustala się ciąg pieszy 12.1, oznaczony na rysunku planu.

13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej

13.1. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu

13.2. Elektroenergetyczna linia napowietrzna wysokiego napięcia oznaczona na rysunku planu.

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

16. promocja

16.1. Podstawową funkcją osiedla powinna być funkcja mieszkaniowa o zróżnicowanym charakterze.

16.2. Zaleca się kształtowanie zabudowy w sposób jednorodny dla poszczególnych kwartałów.

16.3. Zaleca się parcelację terenu określoną w rysunku planu.

16.4. W parterach zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ul. Rostockiej zaleca się lokalizację usług.

16.5. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu.

16.6. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu.

16.7. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu.

16.8. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu.

16.9. Nie dotyczy obszaru objętego zmianą planu.

16.10 Dotyczy zmiany P.61

16.11 Dotyczy zmiany P.61

16.12 Zaleca się powiększenie wydzielonych działek zabudowy położonej przy ulicach: Łączna, Rostocka. Propozycje terenów możliwych do przyłączenia określone są w rysunku planu.

16.13 Zaleca się przebieg ciągu pieszo-jezdnego 16.13, oznaczonego na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m.

3. Obszar objęty zmianą P.25 położony jest w terenie elementarnym P.W.01.RM. Granice obszaru określa załącznik nr 1. Granice władania gruntami zawiera załącznik nr 2.

4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany P.25 jest odstępianie od procedury skoncentrowanego budownictwa jednorodzinne.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 7.

Na obszarze objętym zmianą planu uchwaloną niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina uchwalonego uchwałą Nr L/709/94 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 16 maja 1994 r., w sprawie Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Szczecina (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego z 1994 r. nr 9 poz. 72, zm.: nr 16 poz. 150).

§ 8.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 20 %.

§ 9.

Zobowiązuje się Zarząd Miasta do ogłoszenia niniejszej uchwały wraz z rysunkiem zmiany planu na urzędowej tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Szczecinie i skierowania do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 10.

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

Przewodniczący Rady Miasta Szczecina
Dominik Górski