

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Stepowa” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr VII/95/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Stepowa” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Stepowa” w Szczecinie na obszarze Osiedla Płonia – Śmierdnica - Jezierzycy, w dzielnicy Prawobrzeże, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 147,3 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy i zachodu – północna granica cieką Leszczyniec przylegająca do ogrodów działkowych, północna granica terenów po wydobyciu ilów septariowych wzdłuż ul. Nad Strumieniem i ul. Stepowej,
- 2) od wschodu – zaplecze pól uprawnych na przedłużeniu ul. Herbacianej na południe od ul. Stepowej i na zachód od Drogi Śmierdnickiej, granica pól uprawnych położonych na zachód od Drogi Śmierdnickiej oraz Śmierdnicki Potok,
- 3) od południa i zachodu – granica administracyjna Miasta Szczecin.

3. Granice obszaru objętego planem określa Załącznik nr 1 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Stepowa” w Szczecinie w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1)	D.J.7001.ZN,ZL,WS	- pow.	7,45	ha;
2)	D.J.7002.U	- pow.	1,22	ha;
3)	D.J.7003.ZN,WS	- pow.	19,91	ha;
4)	D.J.7004.MN,U	- pow.	3,55	ha;
5)	D.J.7005.MN	- pow.	0,74	ha;
6)	D.J.7006.US	- pow.	13,72	ha;
7)	D.J.7007.U	- pow.	2,96	ha;
8)	D.J.7008.MN	- pow.	4,69	ha;
9)	D.J.7009.US	- pow.	29,45	ha;
10)	D.J.7010.ZN,WS	- pow.	21,86	ha;
11)	D.J.7011.US	- pow.	19,05	ha;
12)	D.J.7012.ZN	- pow.	1,88	ha;
13)	D.J.7013.ZN,ZL	- pow.	3,94	ha;
14)	D.J.7014.ZN,ZL	- pow.	3,65	ha;
15)	D.J.7015.MN	- pow.	2,25	ha;
16)	D.J.7016.MN	- pow.	2,67	ha;
17)	D.J.7017.KD.D	- pow.	0,52	ha;
18)	D.J.7018.US	- pow.	6,45	ha;
19)	D.J.7019.E	- pow.	0,01	ha;

20)	D.J.7020.KD.L	- pow.	0,06	ha;
21)	D.J.7021.E	- pow.	0,02	ha;
22)	D.J.7022.KDW	- pow.	0,77	ha;
23)	D.J.7023.KD.D	- pow.	0,47	ha;
24)	D.J.7024.KD.L	- pow.	0,02	ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich, takich jak m.in.: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, zabudowa usługowa, tereny rekreacji i sportu, w tym teren rekreacji i sportu z dopuszczeniem powierzchniowej eksploatacji kopalni, zieleń objęta formami ochrony przyrody wraz z wodami powierzchniowymi lub z zielenią leśną i infrastruktura techniczna.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Stepowa” w Szczecinie w skali 1:2000 stanowi Załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, podstawowe jednostki strukturalne, dla których ustala się przeznaczenie oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym Płonia – Śmierdnica – Jezierzycy - J;
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu – 7;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie – 001, 002...;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) US – teren sportu i rekreacji,
 - d) U – tereny zabudowy usługowej,
 - e) ZN, ZL, WS – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, zieleń leśna, wody powierzchniowe śródlądowe,
 - f) ZN - teren zieleni objęty formami ochrony przyrody,
 - g) ZN, WS – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, wody powierzchniowe śródlądowe,
 - h) ZN, ZL – tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody, zieleń leśna,
 - i) E – teren stacji transformatorowej,
 - j) KD.D – tereny dróg publicznych - ulice dojazdowe,
 - k) KD.L – tereny dróg publicznych - ulice lokalne,

1) KDW – teren drogi wewnętrznej.

3. W obszarze terenów elementarnych występują wydzielenia wewnętrzne.

4. Tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) - liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym,
- 2) - ZL – symbol literowy przeznaczenia terenu użyty w planie oznaczający teren lasu.

5. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują w granicach całego planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach ustaleń:

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

7. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 35°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 35°; w szczególności budynek może być kryty dachem stromym o układzie połaci dachowych:
 - kalenicowym, gdy główna kalenica dachu jest równoległa do kierunku ulicy określonej w ustaleniach planu,
 - szczytowym, gdy główna kalenica dachu jest prostopadła do kierunku ulicy określonej w ustaleniach planu;
- 2) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami inżynierskimi np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 3) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m;
- 4) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m.in.:

- a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
- b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 7) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
- a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szklarnie, altany itp.;
- do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 8) **System Zieleni Miejskiej** – struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza – tworzącymi krajowy system obszarów chronionych;
- 9) **terenowe urządzenie sportowe** - należy przez to rozumieć budowlę służące uprawianiu sportu i rekreacji: niezadaszone boiska do gier, gimnastyki i lekkoatletyki oraz ścieżki zdrowia, parki linowe oraz mini-golf, z wyjątkiem: stadionów, skateparków, tras dla quadów oraz tras typu cross i downhill dla jednoślądów;
- 10) **trasa konna** – wydzielony przestrzennie pas terenu przeznaczony do jazdy konnej o wymiarach minimum: szerokość 2,5 m, wysokość 3 m;
- 11) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
- b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
- powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

- c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 12) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp;
- 13) **zielen urządzona** – zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach zabudowy usługowej (U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U) zakazuje się:
 - a) lokalizacji stacji paliw płynnych,
 - b) lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej;
- 2) na terenach sportu i rekreacji (US) zakazuje się realizacji stadionów, motokrosu, tras dla quadów, tras typu downhill dla jednoślądów oraz zabudowy letniskowej (rekreacji indywidualnej);
- 3) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obszar planu położony w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje nakaz minimalizacji negatywnego wpływu na właściwy stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 2) obszar planu częściowo położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” za wyjątkiem południowo-zachodniej części objętej granicami Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; na obszarze planu obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe, zgodnie z rozporządzeniami Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Parku i jego planu ochrony;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 4) w odniesieniu do roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) teren częściowo obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu i pozostałego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, za wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, cięć wykonywanych w ramach realizacji planu urządzenia lasu,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych, inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
 - d) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,

- e) wycinki dopuszczanej w ustaleniach szczegółowych,
- f) wycinki gatunków niepożądanych;
- 7) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 8) zakazuje się zasypywania zbiorników wodnych, z wyjątkiem działań służących gospodarce wodnej lub ochronie środowiska;
- 9) zakazuje się likwidacji i kanalizacji rowów wodnych za wyjątkiem kanalizacji związanej z realizacją ustalonych w planie dróg oraz dojazdu położonego w terenie elementarnym: D.J.7006.US; należy zachować drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody w rowach;
- 10) zakazuje się kanalizacji, przegradzania i przykrywania Strumienia Leszczyniec;
- 11) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN dopuszcza się lokalizację zabudowy oraz miejsc dostępnych dla ludności pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 12) w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN dopuszcza się utrzymanie oraz sadzenie drzew i krzewów, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 13) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych - z zastrzeżeniem pkt 14;
- 14) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 15) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (zieleni urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia), łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 16) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce budowlanej, włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym oraz wiat;
- 2) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy: okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, studzienki doświetlające piwnice;
- 4) dla obiektów lokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN, MN,U), ustala się maksymalną odległość od poziomu terenu do spodu poziomego okapu dachu: 4,5 m;
- 5) w granicach obszarów zabudowy, wyznaczonych liniami zabudowy, dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy sąsiedniej działki budowlanej lub usytuowanie ich bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu

przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich); ustalenie nie dotyczy instalacji lub urządzeń technicznych związanych z budynkiem albo z budowlą;

- 7) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 8) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach dotyczących ochrony zabytków;
- 9) w całym obszarze planu z wyłączeniem terenów dróg publicznych zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów o powierzchni do 1 m²;
- 10) lokalizację reklam w pasach drogowych warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 11) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych i obiektów o charakterze kontenerowym, zakaz nie dotyczy kontenerowych stacji transformatorowych oraz obiektów służących powierzchniowej eksploatacji kopalni w terenie: D.J.7006.US;
- 12) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 13) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
 - a) zapleczy budowy związanej z realizacją inwestycji w innych terenach elementarnych, ustalenie nie dotyczy urządzenia zaplecza budowy dla powierzchniowej eksploatacji kopalni podejmowanych w terenie D.J.7006.US, dla którego zaplecze budowy należy umieścić wyłącznie w obrębie terenu elementarnego D.J.7006.US,
 - b) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
 - c) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - d) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych w terenie usługowym (oznaczonym symbolem U),
 - e) infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 14) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą infrastruktury technicznej;
- 15) przy wygradzeniu terenu od strony dróg publicznych nakazuje się stosowanie wyłącznie ażurowych elementów ogrodzeniowych, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30% powierzchni ogrodzenia;
- 16) zakazuje się zabudowy kubaturowej wzdłuż magistrali wodociągowej – w odległości mniejszej niż 3,0 m;
- 17) wzdłuż cieków i rowów wodnych zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu, które uniemożliwia dostęp do cieku lub rowu w celu konserwacji;
- 18) ustala się maksymalną wysokość nowych obiektów infrastruktury technicznej: 12,5 m, przy czym ustalenie nie dotyczy słupów napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN dla których ustala się dowolną wysokość;
- 19) ustala się szerokość pasa ochrony funkcyjnej dla terenów wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN – 12,0 m (po 6,0 m po każdej ze stron od osi linii);

20) w pasie ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
- b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział zgodny z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne; dla terenów, w których ustalenia szczegółowe nie określają parametrów w zakresie: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż drogi publicznej lub kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 3) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym:
 - a) przy wydzielaniu działek przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych, określony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicę lub drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszcza się odstępstwo o $+5^{\circ}/-5^{\circ}$ od ustalonego kąta położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających ulicę lub drogi wewnętrznej;
- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i nowych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym miasta zapewniać będą:
 - a) ul. Klonowa, ul. Ceramiczna, ul. Stepowa i ul. Nad Strumieniem – położone poza obszarem planu,
 - b) D.J.7023.KD.D – włączona w ul. Stepową i ul. Ceramiczną,
 - c) D.J.7017.KD.D – włączona w ul. Stepową, połączona z ul. Bazyliową;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

L. p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
-------	------------------	--	--	---

		parkingową		
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Salę konferencyjne	1 mp/10 miejsc	1 mp/100 miejsc	1 mp/50 miejsc
3.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
4.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, ale nie mniej niż 1 mp/obiekt
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki społecznej	1 mp/10 łóżek	1 mp/20 łóżek	1 mp/50 łóżek
6.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
7.	Szpitala, kliniki	2 mp/5 łóżek	1 mp/100 łóżek	1 mp/50 łóżek
8.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
9.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
10.	Biura, urzędy, poczty, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*
11.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/40 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
12.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
13.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
14.	Korty tenisowe	4 mp /1 kort + 1 mp/15 widzów	4 mp /1 kort	1 mp/100 miejsc dla widzów
15.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	4 mp/1 kort	nie określa się	nie określa się
16.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
17.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
18.	Usługi różne	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
19.	Powierzchniowa eksploatacja kopalni	1 mp/5 zatrudnionych	1 mp/100 zatrudnionych	1 mp/25 zatrudnionych

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;

- 6) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych, określone w pkt 3, nie obowiązują w przypadku:
- a) budowy, przebudowy lub rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
 - c) punktów gastronomicznych,
 - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt.1,lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 15;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Nad Strumieniem, Klonowej, Ceramicznej, Stepowej lub poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do indywidualnych, lokalnych zbiorników bezodpływowych lub do sieci kanalizacyjnych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 5) ustala się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów drogowych do kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem do zbiorników wodnych zlokalizowanych w obszarze planu, cieków lub kanalizacji deszczowej poza obszarem planu, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze planu, jak i poza obszarem planu;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł energii poprzez nowe sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu;
- 9) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,

- b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru;
- 10) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 12) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 14) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 17) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, w terenach: MN, MN,U, U, US, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska; obowiązują gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa 90 mm, sieć gazowa 25 mm, sieć ciepła 2 x 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 19) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.J.7001.ZN,ZL,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń objęta formami ochrony przyrody, zieleń leśna, wody powierzchniowe śródładowe (Strumień Leszczyniec), w części Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa”;
- 2) na obszarze wydzielenia wewnętrznego 1.ZL oznaczonego na rysunku planu, ustala się przeznaczenie terenu: las.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160) i żyzna buczyna (kod siedliska 9130), łąka świeża (kod siedliska 6510) i łągi olszowe (kod siedliska 91E0) określonych na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem utrzymania, budowy, odbudowy, naprawy lub remontu urządzeń służących gospodarce wodnej oraz przedsięwzięć służących gospodarce leśnej;

- 4) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 5) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 6) nakazuje się przywracanie i utrzymanie właściwego składu gatunkowego ekosystemu łąkowego poprzez okresowe koszenie łąk.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody;
- 2) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem budowy urządzeń służących gospodarce wodnej lub leśnej;
- 3) zakazuje się grodzenia terenu;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) część terenu objęta strefą W III ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Nad Strumieniem, położonej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez teren D.J.7009.US.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów i sieci inżynierskich;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację Strumienia Leszczyniec oraz rowu łączącego Strumień ze zbiornikiem wodnym w terenie D.J.7003.ZN,WS;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

§ 8. Teren elementarny D.J.7002.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 6 ust.1;
- 2) dopuszcza się budynki zamieszkania zbiorowego m.in. pensjonaty, hotele, domy opieki;
- 3) dopuszcza się działalność dydaktyczno-oświatową (np. centrum szkoleniowo-konferencyjne), działalność leczniczą;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 5) zakazuje się usług związanych ze składowaniem na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin, nowe nasadzenia realizuje się w gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi;
- 3) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu zieleni wysokiej;
- 4) prace ziemne podejmowane wzdłuż granicy z terenem D.J.7003.ZN,WS nakazuje się prowadzić w sposób nie naruszający stabilności skarp znajdujących się w terenie D.J.7003.ZN,WS;
- 5) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów związaną z rekultywacją terenu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o minimalnym kącie nachylenia połaci dachowych: 25°;
- 6) obiekt handlowy (np. sklep, dyskont) należy realizować jako obiekt murowany, kryty dachem ceramicznym lub bitumicznym;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku oraz zmianę sposobu jego użytkowania na cel mieszkalny do czasu realizacji planu;
- 9) dopuszcza się nowe tymczasowe zagospodarowanie terenu w formie: zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, upraw rolnych lub ogrodniczych, do czasu realizacji planu;
- 10) część terenu objęta strefą W III ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8;
- 11) dopuszcza się realizację dojścia lub dojazdu z ul. Nad Strumieniem do terenu D.J.7003.ZN,WS;
- 12) w części terenu dopuszcza się utworzenie nasypu lub realizację innej budowli w celu uniemożliwienia przelania wód gromadzących się w terenie D.J.7003.ZN,WS w rejon ul. Klonowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m; z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy Nad Strumieniem zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy ul. Nad Strumieniem, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach poza obszarem planu oraz w terenie D.J.7002.U;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do otwartych zbiorników wodnych w terenie D.J.7003.ZN,WS po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 9. Teren elementarny D.J.7003.ZN,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleni objęta formami ochrony przyrody, wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;

- 2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów, za wyjątkiem:
 - a) niezbędnej wycinki służącej gospodarce wodnej i ochronie przyrody,
 - b) niezbędnej wycinki w celu rekultywacji terenu,
 - c) pojedynczej wycinki w celu lokalizacji obiektów małej architektury, ciągów spacerowych, pomostów lub kładek;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem prac służących ochronie przyrody lub gospodarce wodnej;
- 4) zakazuje się działań powodujących destabilizację skarp;
- 5) zakazuje się usuwania roślinności stabilizującej skarpy, z zastrzeżeniem pkt 2.

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

- 1) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem budowy urządzeń służących gospodarce wodnej lub leśnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów spacerowych,
 - c) pomostów lub kładek;
- 3) część terenu objęta strefą W III ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.7023.KD.D lub ul. Nad Strumieniem, położonej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez tereny D.J.7002.U lub D.J.7004.MN,U.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z terenów przyległych do otwartych zbiorników wodnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

§ 10. Teren elementarny D.J.7004.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, z dopuszczeniem usług;
- 2) realizację usług dopuszcza się w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym lub dodatkowo w dobudowanym obiekcie usługowym o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 20% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 3) dopuszcza się usługi, z zastrzeżeniem § 6 ust.1, w zakresie:
 - a) handel w lokalach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 100 m²,
 - b) opieka zdrowotna, działalność lecznicza,
 - c) oświata,
 - d) sport, turystyka, rekreacja.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) w obszarze znajdującym się poza nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, a granicą terenu elementarnego D.J.7003.ZN,WS obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
 - b) zagospodarowanie terenu zielenią, np. w formie ogródków przydomowych;
- 3) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów związaną z rekultywacją terenu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 9,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 5) maksymalna wysokość altan, wiat i garaży: 4,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi; dla budynków gospodarczych, wiat i garaży dopuszcza się realizację dachów o innej geometrii niż strome;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;
- 8) dopuszcza się nowe tymczasowe zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, upraw rolnych lub ogrodniczych, do czasu realizacji planu;
- 9) część terenu objęta strefą W III ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8;
- 10) w północnej części terenu dopuszcza się utworzenie nasypu lub realizację innej budowli w celu uniemożliwienia przelania wód gromadzących się w terenie D.J.7003.ZN,WS w rejon ul. Klonowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m; z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.J.7023.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu: z ulicy D.J.7023.KD.D lub poprzez teren D.J.7002.U z ul. Nad Strumieniem, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.7023.KD.D, D.J.7004.MN,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do otwartych zbiorników wodnych w terenie D.J.7003.ZN,WS po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację sieci wodociągowej i napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;

4) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów wodnych.

§ 11. Teren elementarny D.J.7005.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 9,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 5) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,0 m;
- 6) budynki mieszkaniowe kryje się dachami stromymi, dla garaży wolno stojących, wiat i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy o innej geometrii;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m²;
- 8) część terenu objęta strefą W III ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 900 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m; z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.7023.KD.D lub ul. Stepowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.7023.KD.D, D.J.7024.KD.L lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

§ 12. Teren elementarny D.J.7006.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja;
- 2) na obszarze udokumentowanych złóż kopalin - oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się powierzchniową eksploatację kopalin na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska oraz górnictwa i geologii.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w celu eliminacji zagrożeń zewnętrznych dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, siedliska kumaka nizinnego oraz pozostałych stwierdzonych gatunków flory i fauny objętych ochroną w terenie D.J.7003.ZN,WS nakazuje się podjęcie działań zapobiegających:

- a) negatywnemu oddziaływaniu strefy obszaru górniczego na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” oraz siedlisko przyrodnicze kumaka nizinnego,
 - b) obniżeniu poziomu wód podziemnych prowadzących do likwidacji siedliska kumaka nizinnego i pozostałych stwierdzonych gatunków flory i fauny objętych ochroną,
 - c) zanieczyszczeniu powietrza, wody i gleby oraz ponadnormatywnemu hałasowi;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów.

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

- 1) sposób zagospodarowania terenu zgodny z przepisami „Planu Ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) w obrębie obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się wyłącznie lokalizację:
 - a) terenowych urządzeń sportowych,
 - b) zaplecza obsługi technicznej złoża: pomieszczenia socjalne i sanitarne, utwardzony punkt naprawy sprzętu, utwardzony i zadaszony punkt składowania odpadów niebezpiecznych, miejsca do gromadzenia odpadów komunalnych, miejsca postojowe, obiekty kontenerowe;
- 8) poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się:
 - a) powierzchniową eksploatację kopalni zakończoną rekultywacją terenu o kierunku przyrodniczym leśnym lub wodnym,
 - b) niekubaturowe obiekty budowlane (np. takie jak: dojazd),
 - c) miejsca rekreacji zagospodarowane zielenią niską,
 - d) oczka wodne, ścieżki spacerowe, mostki, kładki, obiekty małej architektury;
- 9) w obszarze stanowiącym dojazd do terenu - zawartym pomiędzy terenami D.J.7003.ZN,WS, i D.J.7010.ZN,WS nakazuje się realizację przepustów lub przejść dla małych zwierząt;

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.7023.KD.D lub D.J.7022.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.7023.KD.D, D.J.7006.US;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do otwartych zbiorników wodnych w terenie D.J.7003.ZN,WS po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 5) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 13. Teren elementarny D.J.7007.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 6. ust.1;
- 2) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) nowe nasadzenia zieleni realizuje się w gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,005 do 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 9,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) część terenu objęta strefą W III ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8;

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1 000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m; z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy: D.J.7023.KD.D lub z ul. Stepowej położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.7023.KD.D lub w ul. Stepowej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do otwartych zbiorników wodnych w terenie D.J.7010.ZN,WS po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 14. Teren elementarny D.J.7008.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 9,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 5) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,0 m;
- 6) budynki mieszkaniowe kryje się dachami stromymi, dla garaży wolno stojących, wiat i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy o innej geometrii;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m²;
- 8) część terenu objęta strefą W III ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 900 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m; z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.7020.KD.L lub ul. Stepowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.J.7020.KD.L lub w ul. Stepowej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do otwartych zbiorników wodnych w terenie D.J.7010.ZN,WS po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. Teren elementarny D.J.7009.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja z wyłączeniem obiektów kubaturowych.
- 2) dopuszcza się m.in.:
 - a) polany rekreacyjne,
 - b) boiska do gier sportowych, korty tenisowe,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) ciągi spacerowe,
 - e) trasę do jazdy konnej (zgodnie z przybliżonym przebiegiem oznaczonym na rysunku planu).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew i krzewów, związaną z realizacją urządzeń i obiektów sportowych;
- 3) nowe nasadzenia zieleni realizuje się w gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3 000 m²;
- 3) ustala się niezakłócony widok na panoramę prawobrzeżnej części miasta, z otwarcia widokowego o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) nasadzenia drzew i krzewów towarzyszących obiektom sportu i rekreacji należy kształtować w sposób nieprzesłaniający otwarcia widokowego o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) ustala się przybliżony przebieg trasy konnej oznaczonej na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3 000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 40 m; z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.7022.KDW poprzez teren D.J.7018.US lub z ul. Nad Strumieniem, położonej poza obszarem planu, poprzez teren D.J.7001.ZN,ZL,WS;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.J.7022.KDW poprzez teren D.J.7018.US;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 16. Teren elementarny D.J.7010.ZN,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 2) zakazuje się makroniwelacji terenu;
- 3) zakazuje się działań powodujących destabilizację skarp;
- 4) zakazuje się usuwania roślinności stabilizującej skarpy, z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) ustala się utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej;
- 6) dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew i krzewów w celu uporządkowania zieleni oraz w celu lokalizacji obiektów małej architektury, ciągów spacerowych, pomostów, kładek i polan rekreacyjnych.

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

- 1) zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem budowy urządzeń służących gospodarce wodnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ciągów spacerowych,
 - c) pomostów, kładek,
 - d) polan rekreacyjnych;
- 3) ustala się przybliżony przebieg ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.7023.KD.D, D.J.7022.KDW lub ul. Stepowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych z terenów przyległych do otwartych zbiorników wodnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

§ 17. Teren elementarny D.J.7011.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja.
- 2) dopuszcza się m.in.:
 - a) ośrodek jeździecki, mini zoo itp.,
 - b) dom wypoczynkowy, pensjonat,
 - c) pole namiotowe lub biwakowe,
 - d) terenowe urządzenia sportowe,
 - e) obiekty towarzyszące obiektom sportu i rekreacji, np.: obiekty: gastronomiczne, socjalne, szatnie, toalety publiczne, wypożyczalnie sprzętu sportowego,
 - f) polany rekreacyjne,
 - g) boiska do gier sportowych, korty tenisowe,
 - h) trybuny, siedziska wraz z zadaszeniami,
 - i) obiekty małej architektury,
 - j) ciągi spacerowe,
 - k) obiekt handlowy w lokalu o powierzchni użytkowej do 50 m² (np. artykułami spożywczymi lub sportowymi),

- 3) w obiektach sportowo - rekreacyjnych o powierzchni zabudowy przekraczającej 250 m² dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego wyłącznie wbudowanego w obiekt.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew i krzewów, związaną z realizacją urządzeń i obiektów sportowych;
- 3) nowe nasadzenia zieleni realizuje się w gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 3 000 m²;
- 7) część terenu objęta strefą W III ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3 000 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 40 m; z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.7017.KD.D, D.J.7022.KDW lub ul. Stepowej położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.7017.KD.D, D.J.7022.KDW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do otwartych zbiorników wodnych w terenie D.J.7010.ZN,WS po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 18. Teren elementarny D.J.7012.ZN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń objęta formami ochrony przyrody, zieleń leśna.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego: grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), określonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu poprzez teren D.J.7011.US z ulic: D.J.7017.KD.D lub D.J.7022.KDW.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynieryjnych.

§ 19. Teren elementarny D.J.7013.ZN,ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń objęta formami ochrony przyrody, zieleń leśna, w części Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa”;
- 2) na obszarze wydzielenia wewnętrznego 1.ZL oznaczonego na rysunku planu, ustala się przeznaczenie terenu: las.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych: łąka świeża (kod siedliska 6510), grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), łągi olszowe (kod siedliska 91E0), określonych na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 2) nakazuje się przywracanie i utrzymanie właściwego składu gatunkowego ekosystemu łąkowego poprzez okresowe koszenie łąk;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac służących gospodarce leśnej;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu, z wyjątkiem przedsięwzięć służących gospodarce leśnej;
- 2) ustala się przybliżony przebieg trasy konnej oznaczonej na rysunku planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu poprzez tereny D.J.7009.US i D.J.7018.US z ulicy: D.J.7022.KDW.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynieryjnych.

§ 20. Teren elementarny D.J.7014.ZN,ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń objęta formami ochrony przyrody, zieleń leśna, w części Szczeciński Park Krajobrazowy „Puszcza Bukowa”;

2) na obszarze wydzieleń wewnętrznych 1.ZL i 2.ZL oznaczonych na rysunku planu, ustala się przeznaczenie terenu: las.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionych siedlisk przyrodniczych: łąka świeża (kod siedliska 6510), grąd subatlantycki (kod siedliska 9160), określonych na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 2) nakazuje się przywracanie i utrzymanie właściwego składu gatunkowego ekosystemu łąkowego poprzez okresowe koszenie łąk;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac służących gospodarce leśnej;
- 4) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu z wyjątkiem przedsięwzięć służących gospodarce leśnej;
- 2) część terenu objęta strefą W III ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu poprzez tereny D.J.7009.US lub D.J.7018.US z ulicy D.J.7022.KDW.

6. Ustalenia inżynierskie:

zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci inżynierskich.

§ 21. Teren elementarny D.J.7015.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 9,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 5) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,0 m;
- 6) budynki mieszkaniowe kryje się dachami stromymi, dla garaży wolno stojących, wiat i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy o innej geometrii;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 900 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;

- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m; z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.7017.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.7017.KD.D, D.J.7022.KDW lub spoza obszaru planu.

§ 22. Teren elementarny D.J.7016.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 9,5 m, przy czym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu;
- 5) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, altan, wiat i garaży: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,0 m;
- 6) budynki mieszkaniowe kryje się dachami stromymi, dla garaży wolno stojących, wiat i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy o innej geometrii;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 900 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30 m; z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.7017.KD.D lub ul. Stepowej, położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.7017.KD.D lub spoza obszaru planu.

§ 23. Teren elementarny D.J.7017.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie elementów zorganizowanej zieleni publicznej.

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

do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą otaczających terenów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, obowiązuje chodnik po stronie zabudowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 16,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji deszczowej dla odwodnienia drogi.

§ 24. Teren elementarny D.J.7018.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja.
- 2) dopuszcza się m.in.:
 - a) ośrodek jeździecki, mini zoo itp.,
 - b) dom wypoczynkowy, pensjonat,
 - c) pole namiotowe lub biwakowe,
 - d) terenowe urządzenia sportowe,
 - e) obiekty towarzyszące obiektom sportu i rekreacji, np.: obiekty: gastronomiczne, socjalne, szatnie, toalety publiczne, wypożyczalnie sprzętu sportowego,
 - f) polany rekreacyjne,
 - g) boiska do gier sportowych, korty tenisowe,
 - h) trybuny, siedziska wraz z zadaszeniami,
 - i) obiekty małej architektury,
 - j) ciągi spacerowe,
 - k) obiekt handlowy w lokalu o powierzchni użytkowej do 50 m² (np. artykułami spożywczymi lub sportowymi),
 - l) trasę do jazdy konnej (zgodnie z przybliżonym przebiegiem oznaczonym na rysunku planu);
- 3) w obiektach sportowo - rekreacyjnych o powierzchni zabudowy przekraczającej 250 m² dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego wyłącznie wbudowanego w obiekt.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew i krzewów, kolidujących z realizacją przeznaczenia terenu;
- 3) nowe nasadzenia zieleni realizuje się w gatunkach zgodnych z miejscowymi warunkami siedliskowymi.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,004 do 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) zabudowę oraz nasadzenia drzew i krzewów towarzyszące obiektom sportu i rekreacji kształtuje się w sposób niezakłócający widoku na panoramę prawobrzeżnej części miasta z otwarcia widokowego usytuowanego w terenie elementarnym D.J.7009.US;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m²;
- 8) ustala się przybliżony przebieg trasy konnej oznaczonej na rysunku planu;
- 9) część terenu objęta strefą W III ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują warunki zawarte w § 6 ust. 3 pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 18 m; z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy: D.J.7022.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.7017.KD.D, D.J.7022.KDW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 25. Teren elementarny D.J.7019.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 0,4;
- 5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii, dopuszcza się realizację stacji w formie kontenerowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulic: D.J.7024.KD.L, D.J.7023.KD.D.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji.

§ 26. Teren elementarny D.J.7020.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej – ulicy lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie elementów zorganizowanej zieleni publicznej.

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

zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obowiązuje chodnik od strony zabudowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna od 0 do 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

stosuje się ustalenia 6 ust. 6, pkt 1.

§ 27. Teren elementarny D.J.7021.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 0,4;
- 5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii, dopuszcza się realizację stacji w formie kontenerowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.J.7017.KD.D.

6. Ustalenia inżynieryjne:

ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 28. Teren elementarny D.J.7022.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie elementów zorganizowanej zieleni publicznej;
- 2) zakazuje się realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 2) ustala się przybliżony przebieg trasy konnej oznaczonej na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszojezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,3 m do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 29. Teren elementarny D.J.7023.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nie ustala się wprowadzenia zieleni.

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

- 1) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się nowe zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą otaczających terenów;
- 2) ulica zakończona placem do zawracania.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 23,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji deszczowej dla odwodnienia drogi.

§ 30. Teren elementarny D.J.7024.KD.L

1. Ustalania funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej – ulicy lokalnej.

2. Ustalania ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie elementów zorganizowanej zieleni publicznej.

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

zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalania komunikacyjne:

- 1) obowiązuje chodnik od strony zabudowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna od 0 do 5,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

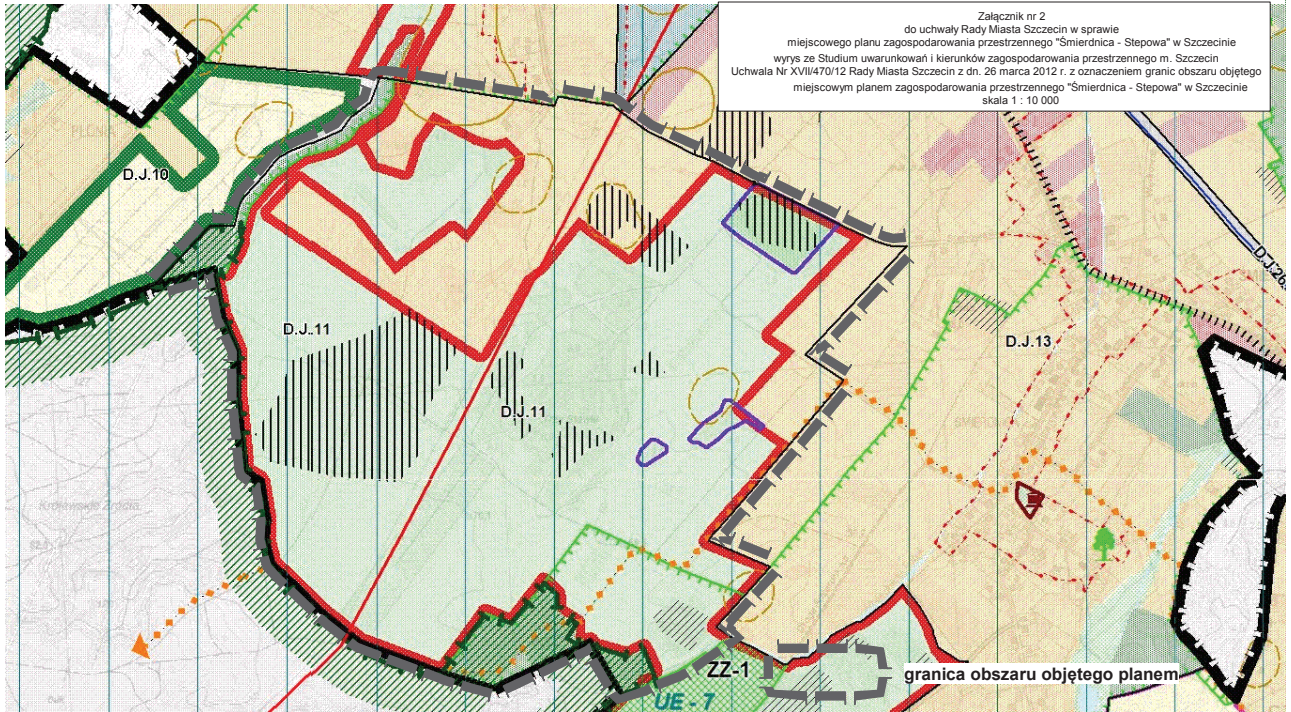
6. Ustalania inżynieryjne:

- 1) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji deszczowej dla odwodnienia drogi;
- 2) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

Rozdział 3. Ustalania 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. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE OMIĘ SBIEDEKICH
- GRANICE OBSZŁU
- GRUNTY LĘSNE WYMAGAJĄCE ZODBY NA DZIANE PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - WYPIEKI OBSZAROWE; B - WYPIEKI KRAJOWE; ZC - WYPIEKI JEDNOSTKI W OBSZŁU
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO SZCZĘBLIWA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAKRĄNIŁE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRODŁĄCOWE
- ŁĄSY
- ZIELEN CEMENTARNA
- ZIELEN URZĄDOWA
- ZIELEN NATURALNA
- OSRODKI ODALONE
- OSZAR WIELOKRAJOWY I ZABUDOWY ŚRODŚRODKOWEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRAWDZIŁY POWIĘKSZEJ NIŻ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ŁĄCZNOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA USŁUG I USŁĄDY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICTWA PRZESTRZENI PRODUKCyjNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFLUTU
- TERENY DO ZALEŚNIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRAWDZIŁY POWIĘKSZEJ NIŻ 2000 m²
- OSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- SOCJAŁNE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE
- KOMUNIKACJA:**
- ULICE ZBIORCZE
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZESZCZYNIEGO
- DRUGI EKSPRESOWE
- AUTOSTRĄDY
- WYDZIELONE TERENY POD SST
- WĄDZIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW W ZŁAZAROWNY I OSOBYCZYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJA

WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZEŚIADKOWE

- WĄDZIEJSZE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- LINE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OSZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄDZIE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRODŁĄCOWY TOR WODNY
- GRANICA POWIĘDZI I I B STREFA PARKOWANIA
- GRANICA POWIĘDZI I I B STREFA PARKOWANIA
- TURYSTYKA I SPORT:**
- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE

INŻYNIERIA:

- UCIĘDZA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA I UCIĘDZA WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UCIĘDZA WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCJI I POMIAROWE I STORNI
- GAZDZIŁKI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANE GAZDZIŁKI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCCYDZIALNE SCIEKI
- PRZEPOMPOWNE SCIEKI
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIŁKI TŁOCNE SCIEKI
- PLANOWANE RUROCIŁKI TŁOCNE SCIEKI
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROENERGETYCZNY
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZABŁANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAJWYDZYSZYCH NAPIĘC 220 kV I 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAJWYDZYSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWE-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV

CEPLOWNE

- MAGISTRALNE CEPLOWNE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CEPLOWNE
- WALY PRZECIWPŁODZOWE
- PLANOWANE WALY PRZECIWPŁODZOWE
- POPOWIERNE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POWIĘDZOWE MELIORACYJNE
- OSZARY ZAKRĄCZONE POWIĘDZOWE
- GRANICE GŁOWNEJ ZBIORNIKI WOD PODZIEMNYCH
- PUNKT OBSZARU OPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELĄDUNKOWE OPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKŁĄCZANIA, UMIESZCZANA W LICZNIKU OPADÓW KOMUNALNYCH I FUNKCJONALNIE TOWARZYSZĄCIE

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- OSZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY BIODRODZIELNOŚCI
- STREFA "W" OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" CZĘŚCOWEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPOZYCJONALNA KORREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPOZYCJONALNA KORREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPOZYCJONALNE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE PUNKTY PRZYRODY OCHRONNEJ / NIEOCHRONNEJ
- PROPOZYCJONALNE PUNKTY PRZYRODY OCHRONNEJ / NIEOCHRONNEJ
- ISTNIEJĄCE LĘTYKI EKOLOGICZNE
- PROPOZYCJONALNE LĘTYKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPOZYCJONALNE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- SEC OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDUSK "NATURA 2000"
- PROPOZYCJONALNE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDUSK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SPECJALNEGO OBSZARU BOTANICZNEGO ORAZ INNEJŚCICH TEMATYCZNYCH OBSZARÓW BOTANICZNYCH
- OSZARY NARĄDZONE NA OSYUWANE SIĘ MAS ZEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALNI
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OSZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OSZARY DO REKULTYWACJI

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica – Stepowa” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948) – zadania własne gminy.

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

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

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

Lp.	Numer elementarnego terenu	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	D.J.7017.KD.D	Budowa ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej.
2.	D.J.7020.KD.L	Poszerzenie ulicy lokalnej – ul. Stepowej.
3.	D.J.7023.KD.D	Budowa ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej.
4.	D.J.7024.KD.L	Poszerzenie ulicy lokalnej – ul. Ceramicznej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej.

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672, poz. 831, poz. 903, poz. 1250, poz. 1427, poz. 1991, poz. 1933, poz. 1936, poz. 2255, poz. 2260), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub

ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 831, poz. 925, poz. 1052, poz. 1165, poz. 1823, poz. 1948, poz. 1986, poz. 2260).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, poz. 1948, poz. 1984, poz. 2260) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139, poz. 1893, zm. z 2016 r. poz. 1250), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 831, poz. 925, poz. 1052, poz. 1165, poz. 1823, poz. 1948, poz. 1986, poz. 2260).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2017 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Stepowa” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Stepowa" w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14 listopada 2016 r. do 6 listopada 2016 r. w terminie do 27 grudnia 2016 r. nie wniesiono uwag.

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Stepowa” w Szczecinie

Do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Stepowa” w Szczecinie przystąpiono zgodnie z Uchwałą VII/95/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 kwietnia 2011 r.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 147,3 ha, który ograniczony jest od północy i zachodu granicą cieką Leszczyniec, oraz granicą wyrobiska ilów septariowych wzdłuż ulicy Nad Strumieniem i ulicą Stepową, od wschodu zapleczem pól uprawnych na przedłużeniu ul. Herbacianej oraz zapleczem pól uprawnych położonych na zachód od Drogi Śmierdnickiej, od południa i zachodu - granicą administracyjną Miasta Szczecin. Obszar planu stanowi południowo-zachodnią część osiedla „Płonia - Śmierdnica - Jezierzyce” w dzielnicy Prawobrzeże.

Obszar planu obejmuje głównie tereny w użytkowaniu rolniczym w bezpośrednim sąsiedztwie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego - „Puszcza Bukowa”, tereny powyrobiskowe oraz złoża kopalin.

W granicach planu „Śmierdnica - Stepowa” można wyodrębnić trzy odrębne obszary, różniące się pod względem: uwarunkowań geologicznych, ukształtowania terenu będącego skutkiem dawnej eksploatacji złóż, stanu władania oraz docelowo przyjętych rozwiązań planistycznych w zakresie przeznaczenia terenu.

Pierwszy obszar to miejsce występowania złoża ilów septariowych „Bukowo - Szczecin Płonia”, które w ocenie geologa wojewódzkiego jako cenne i zasobne wskazane jest do czynnej eksploatacji. Złoże położone jest w pobliżu zachodniej granicy Miasta Szczecin, zajmuje obszar o powierzchni ok. 12 ha. Dotychczasowo, powierzchnię terenu porastają łąki, na których w przeszłości nigdy nie była prowadzona działalność wydobywcza. Położone jest na gruntach właścicieli prywatnych oraz Gminy Miasta Szczecin.

W projekcie planu miejsce to przeznacza się docelowo na cele sportu i rekreacji - zgodnie z kierunkiem zagospodarowania ustalonym w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin”, przy czym dopuszcza się możliwość powierzchniowej eksploatacji kopalin zakończonej rekultywacją terenu. W przypadku nie podjęcia działalności wydobywczej teren może być wykorzystywany na cele rekreacyjne bez możliwości lokalizacji zabudowy, podobnie jak sąsiednie tereny sportu i rekreacji położone w bezpośrednim sąsiedztwie lasów Szczecińskiego Parku Krajobrazowego – Puszczy Bukowej.

Drugi obszar - w północnej części planu - przy ul. Nad Strumieniem, stanowi teren wyeksploatowanego złoża. W przeszłości była na nim zlokalizowana kopalnia ilów septariowych (funkcjonował obszar górniczy, który został wykreślony z rejestru obszarów górniczych), a tereny powyrobiskowe zostały nabyte przez właściciela prywatnego w użytkowanie wieczyste. Przedmiotowa część planu obejmuje 2 działki geodezyjne o łącznej powierzchni ok. 24 ha o urozmaiconej rzeźbie terenu (tereny pofałdowane, ze skarpami oraz zbiornikami wodnymi utworzonymi z dawnych wyrobiskach górniczych), lokalnie porośnięte drzewami i krzewami. Częściowo w oparciu o wniosek użytkownika wieczystego zostały w projekcie planu przeznaczone głównie na cele zieleni naturalnej, leśnej oraz na cele usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

Trzeci obszar planu „Śmierdnica - Stepowa” obejmuje miejsce występowania szczątkowego złoża kopalin pn. „Bukowo - Wschód” oraz pozostałe tereny o charakterze rolnym. Rozproszone złożo ocenione jest jako mało zasobne i nie przedstawiające ekonomicznej wartości dla celów wydobywczych. W przeszłości w jego granicach prowadzone było nielegalne wydobycie gliny - stąd teren został znacznie przekształcony (pofałdowany ze zbiornikami wodnymi), lokalnie zadrzewiony i zakrzewiony. Stan władania gruntów jest zróżnicowany - obejmuje grunty prywatne oraz grunty Miasta Szczecin i Skarbu Państwa. Dla powyższego powyrobiskowego obszaru w projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu: zieleni naturalnej i wód powierzchniowych. Dla terenów, poza granicami występowania złoża ustalono przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny sportu i rekreacji (w zależności od zasięgu istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego).

W granicach planu występują następujące obszarowe formy ochrony przyrody: Cały obszar planu znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020 oraz w otulinie Szczecińskiego Park Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, część planu objęta jest granicami parku. Ponadto

w obszarze planu występują siedliska stanowiące przedmiot ochrony sieci Natura 2000 takie jak: grądy - w tym grąd subatlantycki, kwaśne dąbrowy, lasy łęgowe i łąki świeże, dodatkowo stwierdza się występowanie bielika, kani rudej, gąsiora, lerki, błotniaka stawowego, zimorodka oraz kumaka nizinnego. Występowanie powyższych obszarów i siedlisk przyrodniczych wpływa na kształt przyjętych rozwiązań planistycznych:

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.in.:

- 1) dopuszczenie – w miejscu udokumentowanego złoża iłów prowadzenia powierzchniowej eksploatacji kopalni, które po rekultywacji terenu zostanie wykorzystane na cele sportu i rekreacji.
- 2) wyznaczenie w ograniczonym zasięgu terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowo - usługowej na terenach pokopalnianych położonych w północnej części planu przy ulicy Nad Strumieniem.
- 3) ochronę środowiska na obszarach występowania siedlisk przyrodniczych oraz na obszarach leśnych (także rozrastającego się lasu grądowego) głównie wzdłuż ciekę Leszczyniec, w granicach SPK Puszcza Bukowa oraz przyległych enklaw leśnych i łąkowych poprzez ustalenie przeznaczenia terenów o funkcji zieleni naturalnej uniemożliwiających ich zabudowę lub przekształcenie (np. zasypanie zbiorników wodnych lub wycinkę drzew).
- 4) wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów sportu i rekreacji zgodnie z kierunkiem ustalonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych.
- 5) wykształcenie nowego układu komunikacyjnego łączącego istniejącą peryferyjną sieć drogową z nowo wyznaczonymi terenami inwestycyjnymi - także z terenem potencjalnego wyrobiska obecnie nie posiadającym dostępu do drogi publicznej.
- 6) zasady rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią: nowo zaprojektowane ulice dojazdowe włączone w ulice Ceramiczną, Stepową, Nad Strumieniem i Bazyliową - położone poza obszarem planu oraz ulica wewnętrzna poprowadzona po śladzie drogi gruntowej.

Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, zachowane zostały proporcje pozwalające na utrzymanie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia. W ustaleniach planu uwzględniono gospodarkę wodną, odprowadzanie ścieków (zgodnie z warunkiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska dopuszczając wyłącznie zbiorniki bezodpływowe, bez możliwości zastosowania przydomowych oczyszczalni ścieków), gospodarkę odpadami, systemy transportowe i komunikację publiczną oraz urządzenie i kształtowanie terenów zieleni. Ponadto zapewniono ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, a także uwzględnia się inne potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. W granicach planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Jednakże może wystąpić przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (powierzchniowa eksploatacja kopalni). Jego realizacja musi być poprzedzona postępowaniem w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

Wyniki analiz przeprowadzonych w prognozie wskazują, że realizacja ustaleń planu nie powinna powodować znaczącego oddziaływania na środowisko, w szczególności na obszary i obiekty chronione, zaś zjawiska negatywne powinny być równoważone i ograniczane. Ustalenia planu i wynikające z ich realizacji następstwa będą miały charakter głównie lokalny.

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie w terenach przeznaczonych pod zabudowę:

- minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%; (z wyjątkiem terenu, w którym możliwa jest powierzchniowa eksploatacja kopalni - o minimalnym udziale powierzchni terenu biologicznie czynnego: 5%);
- maksymalnej powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej w terenie przeznaczonym na usługi oraz 30% i 25% w pozostałych terenach;
- nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczających obszar, w którym może zostać usytuowana zabudowa lub jej zespoły;
- wskaźników intensywności zabudowy w przedziale od 0,001 do 0,6;

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

- maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m w terenie usługowym oraz 9,5 m we wszystkich pozostałych terenach budowlanych oraz jednolitą formę dachów stromych nachylonych pod kątem co najmniej 35° - w przypadku zabudowy jednorodzinnej oraz dachów o dowolnej geometrii w terenach o funkcji sportowo – rekreacyjnych.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Plan uwzględnia walory architektoniczne oraz walory krajobrazowe głównie poprzez ustalenie jednolitej maksymalnej wysokości zabudowy jednorodzinnej oraz nie wyższej niż zabudowa jednorodzinna zabudowy sportowo - rekreacyjnej, z wyjątkiem jednego miejsca przy ul. Nad Strumieniem przeznaczonego na cele usługowe, które może wyróżniać się wysokościowo na tle otoczenia. Dodatkowo krajobraz chroni się przed niekontrolowaną rozproszoną zabudową poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy obszarów, w których potencjalne budynki będą mogły zostać zbudowane. Położone w obszarze planu wzniesienie - w południowej części, u podnóża Wzgórz Bukowych zostało oznaczone punktem widokowym, z którego rozciąga się widok na panoramę miasta. Szczyt wzniesienia jak i pas gruntu powyżej 57 poziomicy (57 m n.p.m.) wyłącza się z możliwości zabudowania.

W obszarze planu może powstać wyrobisko iłów septariowych wpływając dysharmonijnie na krajobraz w czasie prowadzonych prac eksploatacyjnych, przy czym po zakończeniu wydobywania przedsiębiorca zobowiązany jest do przeprowadzenia rekultywacji terenu. Dopuszczone planem docelowe zainwestowanie nie wpłynie niekorzystnie na walory krajobrazowe Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.

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

Wszystkie lasy pozostawia się w naturalnym stanie - nie przeznaczając ich na cele inne niż leśne. Dodatkowo, obszary na których stwierdzono naturalne rozrastanie się lasu grądowego - graniczącego z siedliskiem grądu subatlantyckiego obejmuje się terenem o funkcji zieleni naturalnej. Ponadto występujące w planie siedliska przyrodnicze, stanowiska roślin, miejsca występowania ptaków i zwierząt chronionych obejmuje się terenami o funkcjach uniemożliwiających ich zabudowę. Również ochroną przed zabudową i zmianą przebiegu obejmuje się położony w obszarze planu ciek Leszczyniec, do którego kierowane mają być wody zalegające w dawnych wyrobiskach pokopalnianych - pełniących rolę naturalnych zbiorników retencyjnych. Ustalenia planu zakazują likwidacji naturalnych zbiorników. Grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych położone w granicach administracyjnych miasta nie wymagają uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolne, przy czym, do czasu realizacji ustaleń planu, grunty te mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób.

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

W obszarze planu występują strefy archeologiczne, które podlegają ochronie konserwatorskiej w oparciu o przepisy ustawy o ochronie zabytków.

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

W obszarze planu nie zaszła potrzeba formułowania dodatkowych ustaleń w zakresie ochrony

zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. W miejscach przewidzianych do zabudowy wymagających określenia liczby miejsc do parkowania ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania dla osób niepełnosprawnych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Zostały zachowane walory ekonomiczne przestrzeni, głównie poprzez umożliwienie realizacji wyrobiska iłóv septariowych w miejscu położenia udokumentowanego złoża i czerpanie korzyści z zasobów zarówno przyszłemu przedsiębiorstwu górnictwu jak i Miastu w postaci podatku od gruntów i opłat eksploatacyjnych. Pod zabudowę przeznaczono również tereny wzdłuż ulicy Stepowej - przeznaczone w studium na rozwój funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej. W planie ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych planem.

2.7. Prawo własności.

Plan sporządzono na gruntach o następującej strukturze: 34% gruntów stanowią grunty Gminy Miasta Szczecin, 38% stanowią grunty właścicieli prywatnych, 16% użytkownika wieczystego Skarbu Państwa oraz 10% grunty Skarbu Państwa. Przewiduje się przeznaczenie na cele dróg publicznych ok. 0,5 ha gruntów prywatnych co stanowi tylko 0,3% obszaru całego planu, które będą podlegać wywłaszczeniu.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie wymagają odniesienia do zagadnień związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Z uwagi na niewielkie enklawy zabudowy jednorodzinnej (w skali obszaru planu) położonej wzdłuż istniejących i planowanych dróg publicznych nie zaszła potrzeba wyznaczenia dodatkowych terenów przeznaczonych na potrzeby usług publicznych, które mogą zostać zrealizowane poza granicami planu. Równocześnie plan wyznacza tereny przeznaczone na cele sportu i rekreacji, w których możliwa jest realizacja obiektów sportowych dla potrzeb ogólnomiejskich.

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

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

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

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej. Do projektu planu złożono wnioski mieszkańców, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14.11.2016 r. do 6.12.2016 r. W dniu 15.11.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna, a wynikające z niej wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu. Do projektu planu wpłynęły dwie uwagi po terminie ich wnoszenia podtrzymujące stanowiska zgłaszane w dyskusji publicznej. Ogłoszenia w sprawie planu ukazały się w prasie lokalnej i na stronie internetowej gminy – w Biuletynie Informacji Publicznej.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest wyspecjalizowana jednostka - Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym opracowującym projekt planu. BPPM posiada

warunki organizacyjno techniczne do organizowania spotkań, prezentacji itp. W siedzibie biura organizowane są dyskusje publiczne i wykładany jest do publicznego wglądu projekt planu. Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu odbiorców w stosunku do wynikającego z wymogów ustawowych. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć i uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu sieci miejskiej wodociągowej, która zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczecin”, 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.

Analogicznie jak w przypadku punktu 3 kierunek zagospodarowania został ustalony w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczecin”, w którym ukształtowano struktury przestrzenne w oparciu o podstawowy układ komunikacyjny zapewniający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, a nowa planowana zabudowa ma charakter zespołów zabudowy uzupełniającej istniejące lub planowane struktury mieszkaniowe.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został przedstawiony w „Prognozie skutków finansowych”, z której wynika, że Miasto Szczecin w okresie funkcjonowania planu może ponieść wydatki na kwotę ok. 6,9 mln złotych, (której głównym obciążeniem będą nakłady inwestycyjne przewidziane na infrastrukturę techniczną) oraz uzyskać dochody ze sprzedaży gruntów, podatków lokalnych, opłat adiacenckich i renty planistycznej w wysokości około 3,7 mln zł. Przyjęcie przedstawionego projektu planu - z wyznaczeniem miejsc zabudowy oraz określeniem niezbędnego układu drogowego a tym samym wskazaniem obszarów wyłączonych z zabudowy, przyczyni się do zahamowania niekontrolowanego procesu rozpraszania zabudowy - bardziej kosztownego dla Miasta w przyszłości, który może toczyć się w przypadku nie uchwalenia powyższego planu.

7. Podsumowanie.

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

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Stepowa” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000,
- 2) wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin" w

- skali 1:10 000,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania,
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.