

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2014 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica – Wędrawna” 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 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr V/58/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica – Wędrawna” w Szczecinie, oraz 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 – Wędrawna” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 101,40 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – nasyp zlikwidowanej bocznicy kolejowej do byłej fabryki kontenerów Unikon;
- 2) od wschodu – kompleks leśny po wschodniej stronie drogi leśnej, granica administracyjna miasta z gminą Kobylanka wzdłuż rzeki Płonia;
- 3) od południa – zaplecza posesji przy ul. Buczynowej i ul. Topolowej, granica administracyjna miasta z gminą Stare Czarnowo, tereny na południe od ul. Pyrzyckiej;
- 4) od zachodu – zaplecza posesji przy ul. Pyrzyckiej, teren bazy Pekaes, tereny rolne na zapleczu posesji przy ul. Dębowej, ul. Grońskiego.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- | | | |
|-----|------------------|---------------|
| 1) | D.J.5001.ZP | pow. 0,75 ha |
| 2) | D.J.5002.US | pow. 0,77 ha |
| 3) | D.J.5003.ZL | pow. 2,29 ha |
| 4) | D.J.5004.ZL,Z,WS | pow. 14,65 ha |
| 5) | D.J.5005.ZL | pow. 6,94 ha |
| 6) | D.J.5006.MN,WS | pow. 4,29 ha |
| 7) | D.J.5007.MN | pow. 3,32 ha |
| 8) | D.J.5008.MN | pow. 2,29 ha |
| 9) | D.J.5009.U | pow. 1,32 ha |
| 10) | D.J.5010.MN | pow. 1,41 ha |
| 11) | D.J.5011.MN | pow. 2,77 ha |
| 12) | D.J.5012.MN | pow. 1,43 ha |

13)	D.J.5013.MN	pow. 1,22 ha
14)	D.J.5014.US	pow. 3,01 ha
15)	D.J.5015.ZL	pow. 11,25 ha
16)	D.J.5016.ZL,Z,WS	pow. 14,50 ha
17)	D.J.5017.ZL,Z,WS	pow. 2,62 ha
18)	D.J.5018.US	pow. 0,86 ha
19)	D.J.5019.P,U	pow. 0,71 ha
20)	D.J.5020.ZL,WS	pow. 0,83 ha
21)	D.J.5021.U,WS	pow. 0,27 ha
22)	D.J.5022.U	pow. 0,30 ha
23)	D.J.5023.KM	pow. 0,41 ha
24)	D.J.5024.U,MN	pow. 1,05 ha
25)	D.J.5025.MN	pow. 3,31 ha
26)	D.J.5026.MN,U	pow. 0,93 ha
27)	D.J.5027.U	pow. 0,13 ha
28)	D.J.5028.MN,U	pow. 1,40 ha
29)	D.J.5029.MN,U	pow. 0,17 ha
30)	D.J.5030.U,MN	pow. 0,14 ha
31)	D.J.5031.MN,U,WS	pow. 0,67 ha
32)	D.J.5032.U,MN,WS	pow. 0,25 ha
33)	D.J.5033.MN,WS	pow. 1,80 ha
34)	D.J.5034.MN,WS	pow. 1,31 ha
35)	D.J.5035.E	pow. 0,0083 ha
36)	D.J.5036.E	pow. 0,0268 ha
37)	D.J.5037.E	pow. 0,0026 ha
38)	D.J.5038.E	pow. 0,0049 ha
39)	D.J.5039.KD.Z	pow. 3,08 ha
40)	D.J.5040.KD.L	pow. 0,82 ha
41)	D.J.5041.KD.L	pow. 0,17 ha
42)	D.J.5042.KPR	pow. 0,28 ha
43)	D.J.5043.KD.L	pow. 0,54 ha
44)	D.J.5044.KD.D	pow. 1,18 ha
45)	D.J.5045.KD.D	pow. 0,32 ha
46)	D.J.5046.KD.D	pow. 0,62 ha
47)	D.J.5047.KD.D	pow. 0,44 ha
48)	D.J.5048.KD.D	pow. 0,15 ha
49)	D.J.5049.KPR	pow. 0,07 ha
50)	D.J.5050.KD.D	pow. 0,71 ha
51)	D.J.5051.KD.D	pow. 0,05 ha
52)	D.J.5052.KD.D	pow. 0,56 ha
53)	D.J.5053.KDW	pow. 0,12 ha
54)	D.J.5054.KDW	pow. 0,12 ha
55)	D.J.5055.KDW	pow. 0,15 ha

56)	D.J.5056.KDW	pow. 0,06 ha
57)	D.J.5057.KDW	pow. 0,03 ha
58)	D.J.5058.KP	pow. 0,06 ha
59)	D.J.5059.KPR	pow. 1,61 ha
60)	D.J.5060.ZP	pow. 0,21 ha
61)	D.J.5061.KND	pow. 0,37 ha
62)	D.J.5062.IT,KPR	pow. 0,02 ha
63)	D.J.5063.KPS	pow. 0,03 ha
64)	D.J.5064.KPS	pow. 0,0034 ha
65)	D.J.5065.KPS	pow. 0,0034 ha
66)	D.J.5066.KPS	pow. 0,0063 ha
67)	D.J.5067.ZL	pow. 0,03 ha

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej i zieleni leśnej, tereny infrastruktury technicznej (w tym komunikacji drogowej i komunikacji miejskiej).

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Wędrowna” w Szczecinie stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2.

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

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, 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: J (osiedle Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce),
- 3) liczba oznaczająca numer planu w osiedlu: 5,
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001, 002, ... ,
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) MN,U,WS teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

- | | | |
|-----|---------|---|
| | | wody powierzchniowe śródlądowe, |
| d) | MN,WS | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wody powierzchniowe śródlądowe, |
| e) | U | teren zabudowy usługowej, |
| f) | U,MN | teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego, |
| g) | U,WS | teren zabudowy usługowej, wody powierzchniowe śródlądowe, |
| h) | U,MN,WS | teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego, wody powierzchniowe śródlądowe, |
| i) | US | teren sportu i rekreacji, |
| j) | P,U | teren zabudowy produkcyjnej i usługowej, |
| k) | ZP | teren zieleni urządzonej, |
| l) | ZL | teren zieleni leśnej, |
| ł) | ZL,WS | teren zieleni leśnej, wody powierzchniowe śródlądowe, |
| m) | ZL,Z,WS | teren zieleni leśnej, zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe, |
| n) | KPS | teren przepompowni ścieków sanitarnych, |
| o) | E | teren stacji transformatorowej, |
| p) | KD.Z | teren drogi publicznej – ulica zbiorcza, |
| r) | KD.L | teren drogi publicznej – ulica lokalna, |
| s) | KD.D | teren drogi publicznej – ulica dojazdowa, |
| t) | KDW | teren drogi wewnętrznej, |
| u) | KPR | teren ciągu pieszo-rowerowego, |
| w) | KM | teren komunikacji miejskiej – pętla autobusowa, |
| y) | KP | teren ciągu pieszego, |
| z) | IT,KPR | teren korytarza infrastruktury technicznej, ciąg pieszo-rowerowy, |
| aa) | KND | teren zbiornika retencyjnego i przepompowni wód opadowych. |

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

- 1) 1 – liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym,
- 2) IT – symbol literowy przeznaczenia terenu oznaczający teren korytarza infrastruktury technicznej.

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

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

6. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera 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 30°; 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 30°;
- 2) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 3) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 4) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 7) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 8) **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 wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

- 11) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 12) **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 parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 13) **reklama wbudowana** – element wyposażenia (wystroju) elewacji budynku eksponujący napisy i znaki graficzne o charakterze informacyjnym lub marketingowym, o formie i usytuowaniu dostosowanym do kompozycji elewacji budynku w sposób nie przesłaniający otworów okiennych i detalu architektonicznego; reklamą wbudowaną nie jest szyld o powierzchni do 0,8 m²;
- 14) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklamą wolno stojącą nie jest szyld o powierzchni do 0,8 m²;
- 15) **slup ogłoszeniowy** – wolnostojący nośnik informacji lub reklamy w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 150 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 400 cm, przekryty zadaszaniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 16) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 17) **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;
- 18) **szyld** – tablica lub urządzenie, o powierzchni do 0,8 m², umieszczone na budynku, ogrodzeniu albo w innym miejscu przed budynkiem, zawierające: np. nazwę instytucji lub firmy, logo, adres, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 19) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;

- 20) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa, grupy drzew spełniające jedna z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),
 - b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - c) drzewa rodzime i obce z podanych niżej rodzajów o obwodzie pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - pow. 200 cm: czeremcha zwyczajna, olsza, topola, wierzba,
 - pow. 100 cm: brzoza, choina, daglezwia, jesion, kasztanowiec, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), modrzew, morwa, sosna, świerk,
 - pow. 50 cm: buk, cyprysik, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), głóg, grab, iglicznia, jarząb, jodła, leszczyna turecka, lipa, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych za wyjątkiem pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezwii, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylistek i żywotników;
- 21) **zielen izolacyjna** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum 12,0 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 22) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 23) **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.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach budowlanych i przeznaczonych do zabudowy, przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych na cele inne niż realizacja urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) zakazuje się lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U) zakazuje się:
 - a) lokalizacji stacji paliw płynnych,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych, za wyjątkiem terenów: D.J.5019.P,U, D.J.5021.U,WS, D.J.5022.U;
- 5) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;

6) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy, za wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych,
 - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie,
 - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją sieci i urządzeń inżynierskich, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej,
 - e) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
 - f) wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej na obszarze zagrożonym powodzią,
 - g) wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 2) 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;
- 3) zakazuje się likwidacji i kanalizacji rowów melioracyjnych za wyjątkiem kanalizacji związanej z realizacją ustalonych w planie ulic i dróg oraz kanalizacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych; należy zachować drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody na rowach melioracyjnych;
- 4) zakazuje się kanalizacji, przegradzania i przykrywania cieków wodnych (Potok Śmierdnicki, Potok Czerwonak, rzeka Płonia) za wyjątkiem przepustów, obiektów mostowych oraz kanalizacji odcinków cieków związanych z realizacją ustalonych w planie ulic, dróg i infrastruktury technicznej;
- 5) nakazuje się zachowanie fragmentów cieków w obrębie lasów w postaci naturalnej – bez zabudowy hydrotechnicznej koryta; poza lasami dopuszcza się zabudowę hydrotechniczną cieków wyłącznie w celu zapewnienia bezpieczeństwa osób i mienia;
- 6) przy uzupełnieniu i wprowadzeniu zieleni wysokiej w pasach drogowych nakazuje się:
 - a) zastosowanie gatunków drzew rodzimych odpornych na zanieczyszczenia,
 - b) nie powodowanie ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 7) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej, poza terenami komunikacyjnymi, zakazuje się:
 - a) zmniejszania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego,
 - b) zagospodarowania terenu w sposób utrudniający czynną lub bierną migrację roślin i zwierząt zgodnie z zasadą ciągłości przestrzennej ekosystemu;
- 8) na działkach zabudowanych w dniu uchwalenia planu, na których nie jest możliwe zachowanie wymaganego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, dopuszcza się jego pomniejszenie nie więcej niż o 5% powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu;

- 9) przy przebudowie istniejącej lub lokalizacji nowej zabudowy z lokalami mieszkalnymi w zasięgu uciążliwości ulicy Pyrzyckiej (D.J.5040.KD.L) lub projektowanej ulicy D.J.5039.KD.Z, nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych lub zmniejszających ich uciążliwości co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 10) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego (U,MN, U,MN,WS), w zależności od rodzaju usług, budynki wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz lokali mieszkalnych;
- 11) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków użytkowania dla mieszkalnictwa, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, powodującej:
 - a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów,
 - b) generowanie hałasu o natężeniu przekraczającym dopuszczalne normy;
- 12) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej dopuszczalnego poziomu;
- 13) obszar planu objęty granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; zgodnie z przepisami dotyczącymi Parku i jego otuliny ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych, historycznych i walorów krajobrazowych poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe terenów elementarnych;
- 14) obszar planu położony w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenów obowiązuje zakaz pogarszania właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 15) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 16) 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 odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 17) w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN dopuszcza się utrzymanie oraz sadzenie drzew i krzewów na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 18) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 8,0 m od istniejącej magistrali wodociągowej oznaczonej na rysunku planu, licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 19) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U), oprócz możliwości wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, dopuszcza się realizację odrębnego obiektu usługowego na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, przy czym łączna powierzchnia usług nie może przekroczyć 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego (U,MN) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego

- lub dobudowanego do budynku usługowego albo jako odrębny budynek mieszkalny (z usługami lub bez usług) na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania wszystkich budynków na działce budowlanej (włącznie z budynkami gospodarczymi, wiatami i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym);
 - 4) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
 - a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) reklam wolnostojących;
 - 5) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; w przypadku rozbudowy budynku głównego; dla budynków towarzyszących (np. obiekty gospodarcze, garaże, altany) oraz kolejnych budynków głównych o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
 - 6) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, studzienki doświetlające piwnice. do 1,5 m,
 - b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących w dniu uchwalenia planu: do 0,2 m;
 - 7) 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;
 - 8) dla obiektów lokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN, MN,U), ustala się maksymalną wysokość elewacji frontowej jako odległość od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do spodu krawędzi okapu dachu: 4,5 m;
 - 9) 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;
 - 10) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obejmującej zespół zabytkowych willi przy ul. Pyrzyckiej, o granicach oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji zespołu zabudowy, zieleni i innych elementów historycznego zagospodarowania terenu; dopuszcza się działania inwestycyjne zachowujące i kontynuujące historyczną kompozycję i typ zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 11) ustala się strefę W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której dopuszcza się inwestowanie na warunkach określonych w przepisach o ochronie zabytków;
 - 12) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której dopuszcza się inwestowanie na warunkach określonych w przepisach o ochronie zabytków;
 - 13) zakazuje się lokalizacji reklam wbudowanych:

- a) na budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz innych budynkach o wartościach historycznych, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, atyki,
 - c) mogących zakłócać warunki mieszkaniowe;
- 14) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania istniejących reklam wolno stojących, za wyjątkiem:
- a) reklam w terenach elementarnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Pyrzyckiej (D.J.5040.KD.L) i ul. Topolowej (D.J.5043.KD.L), niezakłócających warunków mieszkaniowych i odbioru sygnałów drogowych poprzez emisję pulsującego światła,
 - b) reklam w liniach rozgraniczających ulic, poza pasami zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew; lokalizację reklam warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich,
 - c) lokalizacji słupów ogłoszeniowych;
- 15) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych na rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy;
- 16) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania terenu niezgodnego z planem, lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych);
- 17) na zabudowanych działkach, na których przed dniem wejścia w życie niniejszego planu zostały przekroczone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, odbudowę, remont obiektów z możliwością zachowania istniejących parametrów i wskaźników oraz kształtu dachu;
- 18) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego i użytkowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych, tymczasowego użytkowania terenu stanowiących kontynuację dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu, do czasu zmiany na zgodne z ustaleniami planu,
 - b) zapleczy budowy związanej z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
 - c) rozwiązań przejściowych związanych z realizacją ustaleń planu,
 - d) obiektów niezbędnego zagospodarowania w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - e) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 19) lokalizację nowego i przedłużenie istniejącego zagospodarowania tymczasowego, dopuszczonego w pkt 18, warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:
- a) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,

- b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 20) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 21) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od magistrali wodociągowych: 8,0 m;
- 22) stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych;
- 23) wzdłuż dróg publicznych zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 24) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, przy czym przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej; przy braku określenia 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;
- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych terenów elementarnych 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) D.J.5039.KD.Z – nowa ulica zbiorcza,
 - b) D.J.5040.KD.L – ul. Pyrzycka,
 - c) D.J.5041.KD.L – nowa ulica lokalna, łącząca ulicę D.J.5039.KD.Z z ul. Pyrzycką (jej odcinkiem przebiegającym poza obszarem planu),
 - d) D.J.5043.KD.L – ul. Topolowa;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż liczba wynikająca z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:

a) dla samochodów osobowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1	2	6	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2
2.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
3.	Obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
4.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	2
5.	Kościoły, kaplice	10 miejsc siedzących	1
6.	Domy kultury	20 użytkowników	1
7.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	100 użytkowników jednocześnie	25 + min. 4 m.p dla autokarów
8.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
9.	Szpitala, kliniki	5 łóżek	2
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	1 gabinet	2
11.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	5 zatrudnionych	1
12.	Biura, urzędy, poczty, banki	50 m ² pow. użytkowej*	1
13.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	40 m ² powierzchni sprzedaży	1
14.	Targowiska, hale targowe o charakterze ogólnomiejskim	25 m ² powierzchni całkowitej	1
15.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	50 m ² pow. użytkowej*	1
16.	Zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych**	1
17.	Rzemiosło usługowe	5 zatrudnionych**	2
18.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	4
19.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem stacji bez obsługi)	1 obiekt	5 + 2 na sklep
20.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	1 stanowisko do mycia	2
21.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	1 stanowisko	2
22.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	5 miejsc konsumpcyjnych	1
23.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	5 użytkowników	1
24.	Korty tenisowe	1 kort	4 + 1 na 15 widzów
25.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	4
26.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	5 użytkowników	1

27.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	1
28.	Usługi różne	100 m ² pow. użytkowej*	1

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

b) dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
2.	Szkoły podstawowe i gimnazja	2 sale dydaktyczne	1
3.	Obiekty dydaktyczne	20 miejsc dydaktycznych	1
4.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
5.	Kościóły, kaplice	nie określa się	
6.	Domy kultury	200 m ² pow. użytkowej*	1
7.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	20 użytkowników jednocześnie	1
8.	Biblioteki	50 użytkowników jednocześnie	1
9.	Szpitala, kliniki	100 łóżek	1,5
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	3 gabinety	1
11.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie określa się	
12.	Biura, urzędy, poczty, banki	200 m ² pow. użytkowej*	1
13.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² powierzchni sprzedaży	1
14.	Targowiska, hale targowe o charakterze ogólnomiejskim	200 m ² powierzchni całkowitej	1
15.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	200 m ² pow. użytkowej*	1
16.	Zakłady produkcyjne	20 zatrudnionych**	1
17.	Rzemiosło usługowe	20 zatrudnionych**	1
18.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
19.	Stacje paliw płynnych	nie określa się	

20.	Myjnie samochodowe	nie określa się	
21.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	nie określa się	
22.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	20 miejsc konsumpcyjnych	1
23.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	50 miejsc w szatni	3
24.	Korty tenisowe	nie określa się	
25.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	nie określa się	
26.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	10 użytkowników jednocześnie	1
27.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie określa się	
28.	Usługi różne	200 m ² pow. użytkowej*	1

* 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.

- 4) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 5) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
 - d) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - e) zagospodarowania bądź użytkowania wywołujących potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - f) gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) pokazane na rysunku planu przebiegi ścieżek rowerowych są przebiegami przybliżonymi; ustalenie przebiegu ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg uściślony będzie w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i ciągu pieszo-rowerowego wyznaczają 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, wyznaczają 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,
 - d) ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących i nowych magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Wędrowniej, Pyrzyckiej, Topolowej i Buczynowej oraz ul. Dębowej (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 nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną ze rzutem do przepompowni ścieków przy ul. Dębowej oraz głównej nowej przepompowni ścieków przy ul. Wędrowniej, z której ścieki sanitarne przetłaczane będą rurociągiem tłocznym do kanalizacji sanitarnej w ul. Pyrzyckiej i dalej do istniejącej przepompowni ścieków przy ul. Tartacznej;
- 5) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie wód opadowych ustala się nową kanalizacją deszczową do cieków Potok Czerwonak i Potok Śmierdnicki i dalej do rzeki Płonia poza obszarem planu; wody opadowe z części planu odprowadzane będą nową kanalizacją deszczową do zbiornika retencyjnego w terenie D.J.5061.KND; przed zrzutem do odbiorników wody deszczowe należy podczyścić w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (zbiorniki retencyjne, zbiorniki zamknięte, skrzynki rozsączające itp.) i wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych z możliwością odprowadzania ich do gruntu, wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze planu, jak i poza obszarem planu, dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy;
- 10) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i 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 itp.;

- 11) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 13) w obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu, z możliwością przebudowy na linie kablowe w nowej lokalizacji;
- 14) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 15) dopuszcza się możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do napowietrznych linii elektroenergetycznych i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 16) sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną realizuje się na zasadach określonych w pkt. 16 (zakaz zabudowy określony w ust. szczegółowych nie dotyczy realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej);
- 18) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 19) nakazuje się utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich zabudowy po trasie lub trasie zbliżonej w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 20) nakazuje się istniejące drenaże podłączyć do kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych lub cieków;
- 21) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska np.: w postaci wyгородzonego punktu selektywnej zbiórki odpadów, wiaty lub pomieszczenia gospodarczego;
- 22) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 23) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa 90 mm, sieć gazowa 25 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 24) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 25) w pasach technicznych, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej; dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbiorną.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.J.5001.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 80%;
- 2) zakazuje się realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 3) nakazuje się utrzymanie składu gatunkowego drzew;
- 4) dopuszcza się niezbędną wycinkę wartościowego drzewostanu związaną z urządzeniem parku;
- 5) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) nakazuje się realizację żywopłotu wzdłuż drogi Stanisława Grońskiego, położonej poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się obiekty małej architektury oraz realizację ścieżek pieszych, placu zabaw dla dzieci itp.;
- 4) wszelkie działania inwestycyjne prowadzi się z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Dębowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5042.KPR, D.J.5049.KPR, D.J.5001.ZP oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej SN i kanalizacji sanitarnej oraz budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 8. Teren elementarny D.J.5002.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja;
- 2) dopuszcza się:
 - a) terenowe urządzenia sportowe, rekreacyjne,
 - b) obiekty administracyjno - socjalne towarzyszące urządzeniom sportowym i rekreacyjnym np. magazyn sprzętu sportowego, szatnie, siłownia, administracja,
 - c) usługi towarzyszące;
- 3) zakres usług towarzyszących ogranicza się do działalności związanej z obsługą sportu i rekreacji oraz imprez sportowych, np.:
 - a) handel detaliczny w lokalach do 50 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) mała gastronomia,
 - c) wypożyczalnia sprzętu sportowego,
 - d) siłownia, klub fitness, odnowa biologiczna;

4) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę wartościowego drzewostanu, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją urządzeń i obiektów sportowych;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się stosowanie nasadzeń z rodzimych gatunków roślin, stosownie do warunków mikrosiedliskowych;
- 4) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 10,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) mieszkanie funkcyjne realizuje się jako wbudowane w budynku usługowym;
- 7) nakazuje się stosowanie ogrodzeń z elementów naturalnych (deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłoty), w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 16,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do terenu D.J.5049.KPR zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Dębowej, 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 oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5042.KPR, D.J.5049.KPR, D.J.5059.KPR, D.J.5002.US oraz w ul. Dębowej (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu.

§ 9. Teren elementarny D.J.5003.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleni leśna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:

- a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) wycinki w ramach uproszczonego planu urządzenia lasu,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z utrzymaniem sieci i urządzeń inżynierskich;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody;
- 2) część terenu objęta granicami strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Dębowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) ustala się likwidację sieci wodociągowej i ciepłej;
- 2) dopuszcza się likwidację sieci elektroenergetycznej nn lub przełożenie w teren D.J.5004.ZL,Z,WS.

§ 10. Teren elementarny D.J.5004.ZL,Z,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń leśna, zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe (Potok Śmierdnicki).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się przywracanie i utrzymanie właściwego składu gatunkowego ekosystemu łąkowego poprzez okresowe koszenie łąk;
- 2) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 3) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ziołorośli występujących wzdłuż ciek Potok Śmierdnicki i rowów melioracyjnych za wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego ciek i rowów;
- 4) zakazuje się przekształcania (osuszania, zasypywania ziemią) zbiorników wodnych i oczek wodnych;
- 5) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony:
 - a) siedlisk przyrodniczych: dąbrowa kwaśna, łąg olszowy, oznaczonych na rysunku planu, stanowiących przedmiot ochrony obszaru Natura 2000,
 - b) siedlisk bytowania gatunków ptaków: lerki, gąsiora, oznaczonych na rysunku planu, stanowiących przedmiot ochrony obszaru Natura 2000,
 - c) siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 6) w obszarze bytowania gąsiora nakazuje się:
 - a) zachować i wprowadzać nowe nasadzenia z ciernistych krzewów i drzew (np. dzika róża, głóg i tarnina),

- b) wykaszanie płatów wysokiej roślinności zielnej o powierzchni kilku metrów kwadratowych;
- 7) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z eliminacją obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z utrzymaniem i realizacją sieci inżynierskiej, w tym wycinki na skarpach i na dnie rowów,
 - d) niezbędnej wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedlisk przyrodniczych, oznaczonych na rysunku planu;
- 8) wzdłuż cieków Potok Śmierdnicki zakazuje się nasadzeń zieleni i zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do cieków w celu jego konserwacji;
- 9) zakazuje się działalności powodującej zmianę stosunków wodnych i zmiany ukształtowania terenu;
- 10) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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 i obiektów inżynierskich służących gospodarce wodno – ściekowej, ochronie przyrody i gospodarce leśnej;
- 3) zakazuje się grodzenia terenu;
- 4) ustala się dostęp ogólny;
- 5) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych, orientacyjny ich przebieg oznaczony na rysunku planu;
- 6) część terenu objęta granicami strefy W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu;
- 7) część terenu objęta granicami strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

poza gruntami leśnymi obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.5052.KD.D (ul. Wędrownej), ul. Dębowej położonej poza obszarem planu poprzez teren D.J.5003.ZL lub z ul. Pyrzyckiej przez działkę nr 359/1 z obr. 4196 położoną poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5052.KD.D, D.J.5059.KPR, D.J.5004.ZL,Z,WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont pompowni melioracyjnej i kanału deszczowego oraz budowę w terenie elementarnym;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn oraz budowę w terenie elementarnym;
- 4) ustala się likwidację sieci wodociągowej i ciepłej;
- 5) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 6) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów melioracyjnych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustów na kanałach i rowach melioracyjnych;
- 8) ustala się realizację kanalizacji deszczowej wraz z pasem technicznym do jej obsługi oznaczonym na rysunku planu;
- 9) dopuszcza się realizację podczyszczalni wód opadowych oraz suchego zbiornika retencyjnego na kanalizacji deszczowej.

§ 11. Teren elementarny D.J.5005.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleni leśna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) wycinki w ramach planu urządzenia lasu,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i utrzymaniem sieci i urządzeń inżynierskich i infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - d) niezbędnej wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedliska przyrodniczego stanowiącego przedmiot ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego stanowiącego przedmiot ochrony obszaru Natura 2000: dąbrowa kwaśna, oznaczonego na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 4) drzewa oznaczone na rysunku planu do objęcia ochroną w formie pomników przyrody;
- 5) zakazuje się niszczenia i uszkodzenia lub przekształcania drzew o wymiarach pomnikowych: dąb szypułkowy o obwodzie 350 cm i grupa dwóch dębów szypułkowych o obwodach 350 cm i 285 cm, oznaczonych na rysunku planu;
- 6) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Przyszłości przez działkę drogową nr 359/1 z obr. 4196, położoną poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej oraz budowę w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii.

§ 12. Teren elementarny D.J.5006.MN,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wody powierzchniowe śródlądowe (Potok Śmierdnicki).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 60 %;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ziołorośli występujących wzdłuż ciek Potok Śmierdnicki;
- 3) wzdłuż ciek Potok Śmierdnicki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do ciek w celu konserwacji;
- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów cieków wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, materiał skalny etc.);
- 5) nakazuje się wprowadzenie pasów zieleni wysokiej wzdłuż ciek Potok Śmierdnicki, w odległości minimum 5,0 m od linii brzegu ciek;
- 6) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem; dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z usytuowaniem budynków i dojazdu;
- 7) na działkach bezpośrednio sąsiadujących z terenem leśnym nakazuje się stosowanie nasadzeń z rodzimych gatunków roślin, stosownie do warunków mikrosiedliskowych;
- 8) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ulicy D.J.5039.KD.Z o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 6) budynki mieszkalne kryje się:
 - a) w pierzei ulicy D.J.5052.KD.D dachami stromymi o układzie dowolnym,
 - b) na pozostałym obszarze dachami o dowolnej geometrii;
dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;

8) na działkach przylegających do Potoku Śmierdnickiego nakazuje się stosowanie ogrodzeń z elementów naturalnych (np. deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłoty), w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 900 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki: 17,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic: D.J.5039.KD.Z, D.J.5052.KD.D (ul. Wędrownej), zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa terenu z ulic: D.J.5052.KD.D (ul. Wędrownej) lub D.J.5039.KD.Z;

2) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch zjazdów z ulicy D.J.5039.KD.Z wyłącznie do działek położonych pomiędzy ulicą D.J.5039.KD.Z, terenem D.J.5005.ZL a Potokiem Śmierdnickim;

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

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5039.KD.Z, D.J.5052.KD.D, D.J.5006.MN, WS;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej i sieci elektroenergetycznej nn;

3) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację Potoku Śmierdnickiego.

§ 13. Teren elementarny D.J.5007.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 60 %;

2) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;

3) w odniesieniu do występujących stanowisk kocanki piaskowej (roślina podlegająca ochronie gatunkowej), które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji zabudowy mieszkaniowej, nakazuje się postępować zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;

4) na działkach bezpośrednio sąsiadujących z terenem leśnym nakazuje się stosowanie nasadzeń z rodzimych gatunków roślin, stosownie do warunków mikrosiedliskowych.

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

1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

3) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ulicy D.J.5046.KD.D o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;

- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 7) budynki mieszkalne kryje się:
 - a) w pierzei ulicy D.J.5047.KD.D na odcinku obowiązującej linii zabudowy dachami stromymi o układzie kalenicowym,
 - b) na pozostałym obszarze dachami o dowolnej geometrii;
dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 8) na działkach bezpośrednio sąsiadujących z terenem leśnym nakazuje się stosowanie ogrodzeń z elementów naturalnych (np. deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłoty), w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 9) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.J.5052.KD.D (ul. Wędrowniej) i D.J.5047.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.5052.KD.D (ul. Wędrowniej) lub D.J.5047.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5052.KD.D, D.J.5047.KD.D, D.J.5007.MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn.

§ 14. Teren elementarny D.J.5008.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 60 %;
- 2) na działkach bezpośrednio sąsiadujących z terenem leśnym nakazuje się stosowanie nasadzeń z rodzimych gatunków roślin, stosownie do warunków mikrosiedliskowych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;

- 6) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi: w pierzei ulicy D.J.5047.KD.D na odcinku obowiązującej linii zabudowy – o układzie kalenicowym, poza pierzeją o układzie dowolnym; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 8) na działkach bezpośrednio sąsiadujących z terenem leśnym nakazuje się stosowanie ogrodzeń z elementów naturalnych (np. deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłoty), w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.J.5046.KD.D i D.J.5047.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.5046.KD.D (ul. Kameralnej) lub D.J.5047.KD.D;
- 2) dopuszcza się tymczasową obsługę z ulicy D.J.5044.KD.D (ul. Wędrowniej):
 - a) poprzez tereny: D.J.5039.KD.Z i D.J.5010.MN
lub
 - b) poprzez tereny: D.J.5025.MN, D.J.5045.KD.D i D.J.5039.KD.Z;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5046.KD.D, D.J.5047.KD.D, D.J.5062.IT,KPR, D.J.5045.KD.D, D.J.5025.MN,1.IT, D.J.5039.KD.Z.

§ 15. Teren elementarny D.J.5009.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie z zakresu:
 - a) handel,
 - b) gastronomia,
 - c) zdrowie i opieka społeczna,
 - d) oświata,
 - e) kultura.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 40 %;
- 2) od strony zabudowy mieszkaniowej w terenie elementarnym D.J.5010.MN nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ulicy D.J.5041.KD.L, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 12,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.5046.KD.D (ul. Kameralnej), D.J.5047.KD.D lub D.J.5052.KD.D (ul. Wędrawnej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5039.KD.Z, D.J.5052.KD.D, D.J.5046.KD.D i D.J.5047.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 16. Teren elementarny D.J.5010.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 60 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 6) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi, dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic: D.J.5046.KD.D (ul. Kameralnej) zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.5046.KD.D (ul. Kameralnej);
- 2) dopuszcza się jeden zjazd z ulicy D.J.5039.KD.Z do obsługi działek 257/20 i 257/21 z obr. 4199;
- 3) dopuszcza się tymczasową obsługę z ulicy D.J.5044.KD.D (ul. Wędrowniej):
 - a) poprzez teren: D.J.5039.KD.Z
lub
 - b) poprzez tereny: D.J.5025.MN, D.J.5045.KD.D i D.J.5039.KD.Z;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5039.KD.Z, D.J.5046.KD.D, D.J.5010.MN, D.J.5045.KD.D, D.J.5025.MN, 1.IT.

§ 17. Teren elementarny D.J.5011.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 60 %;
- 2) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) na działkach bezpośrednio sąsiadujących z terenem leśnym nakazuje się stosowanie nasadzeń z rodzimych gatunków roślin, stosownie do warunków mikrosiedliskowych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 6) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi, dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 8) na działkach bezpośrednio sąsiadujących z terenem leśnym nakazuje się stosowanie ogrodzeń z elementów naturalnych (np. deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłoty), w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.J.5046.KD.D (ul. Kameralnej) zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z: ulicy D.J.5046.KD.D (ul. Kameralnej) lub drogi wewnętrznej D.J.5055.KDW;
- 2) dopuszcza się tymczasową obsługę z ulicy D.J.5044.KD.D (ul. Wędrowniej) poprzez tereny: D.J.5025.MN, D.J.5045.KD.D i D.J.5039.KD.Z;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5039.KD.Z, D.J.5046.KD.D, D.J.5055.KDW, D.J.5045.KD.D, D.J.5025.MN,1.IT.

§ 18. Teren elementarny D.J.5012.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się zachowanie działalności usługowej na działce nr 264/3 obr. 4199.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 60 %;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) na działkach bezpośrednio sąsiadujących z terenem leśnym nakazuje się stosowanie nasadzeń z rodzimych gatunków roślin, stosownie do warunków mikrosiedliskowych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 5) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi, dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 6) na działkach bezpośrednio sąsiadujących z terenem leśnym nakazuje się stosowanie ogrodzeń z elementów naturalnych (np. deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłoty), w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: D.J.5054.KDW, D.J.5055.KDW zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z dróg: D.J.5054.KDW lub D.J.5055.KDW;
2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5039.KD.Z, D.J.5054.KDW, D.J.5055.KDW.

§ 19. Teren elementarny D.J.5013.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 60 %;
2) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu; dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z usytuowaniem budynków i dojazdu;
3) wzdłuż cieku Potok Czerwonak zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku w celu jego konserwacji;
4) na działkach bezpośrednio sąsiadujących z terenem leśnym nakazuje się stosowanie nasadzeń z rodzimych gatunków roślin, stosownie do warunków mikrosiedliskowych;
5) dopuszcza się zmianę przebiegu rowu melioracyjnego w dostosowaniu do zagospodarowania terenu i w powiązaniu z jego przebiegiem w terenie D.J.5016.ZL,Z,WS;
6) dopuszcza się stosowanie przepustów na fragmentach rowu w celu umożliwienia przejazdu, przejścia i przeprowadzenia sieci inżynierskich.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
5) budynki kryje się dachami stromymi, dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
6) na działkach bezpośrednio sąsiadujących z terenem leśnym nakazuje się stosowanie ogrodzeń z elementów naturalnych (np. deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłoty), w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi D.J.5054.KDW;
- 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 oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.J.5054.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i zabudowę fragmentu rowów melioracyjnych.

§ 20. Teren elementarny D.J.5014.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja;
- 2) dopuszcza się wyłącznie:
 - a) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, np. zestawy sprawnościowe, ścianki wspinaczkowe, ścieżka zdrowia, park linowy, linaria, parkur,
 - b) budowle sportowe np. boiska do gier zespołowych, minigolf,
 - c) obiekty małej architektury;
- 3) zakazuje się lokalizacji: stadionów, tras dla kładów i motocrossu, budowli do akrobacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) nakazuje się zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej; dopuszcza się niezbędną wycinkę pojedynczych drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z:
 - a) realizacją urządzeń sportowych i rekreacyjnych i budowli sportowych,
 - b) realizacją sieci i urządzeń inżynieryjnych,
 - c) realizacją dojazdu i dojazdu;
- 3) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 4) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się stosowanie nasadzeń z rodzimych gatunków roślin, stosownie do warunków mikrosiedliskowych;
- 5) dopuszcza się zmianę przebiegu rowu melioracyjnego w dostosowaniu do zagospodarowania terenu i w powiązaniu z jego przebiegiem w terenach D.J.5015.ZL i D.J.5016.ZL,Z,WS;
- 6) zakazuje się wykonywania prac ziemnych naruszających system korzeniowy drzew;
- 7) dopuszcza się stosowanie przepustów na fragmentach rowu w celu umożliwienia przejazdu, przejścia i przeprowadzenia sieci inżynieryjnych;
- 8) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu realizuje się w sposób minimalizujący ingerencję w środowisko przyrodnicze, w tym swobodną migrację zwierząt dziko żyjących;
- 2) nakazuje się utrzymanie powiązań ekologicznych i zagospodarowanie terenu z sąsiednimi terenami leśnymi np. ścieżki spacerowe w formie drewnianej platformy wyniesionej ponad poziom gruntu;

- 3) zakazuje się zabudowy kubaturowej; dopuszcza się tymczasowe obiekty sanitarne;
- 4) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń z elementów naturalnych (deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłaty), w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 5) teren o dostępie publicznym.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.5050.KD.D (ul. Buczynowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5050.KD.D oraz D.J.5046.KD.D, D.J.5047.KD.D, D.J.5062.IT,KPR poprzez korytarze infrastruktury technicznej w terenie D.J.5015.ZL;
- 2) odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników gazowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i zabudowę fragmentu rowów melioracyjnych.

§ 21. Teren elementarny D.J.5015.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń leśna;
- 2) tereny wydzieleń 1.IT, 2.IT, oznaczone na rysunku planu, przeznaczone na korytarz infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) niezbędnej wycinki w ramach planu urządzenia lasu,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z eliminacją obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom roślin,
 - d) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i utrzymaniem sieci i urządzeń inżynierskich oraz ciągów pieszych;
- 3) zakazuje się działalności powodującej zmianę ukształtowania terenu;
- 4) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) poza terenami wydzieleń 1.IT, 2.IT 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 i obiektów inżynierskich służących gospodarce wodno – ściekowej, ochronie przyrody i gospodarce leśnej;
- 3) część terenu objęta granicami strefy W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) część terenu objęta granicami strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych w formie duktów leśnych, orientacyjny ich przebieg oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.5047.KD.D lub D.J.5050.KD.D (ul. Buczynowej), dopuszcza się obsługę poprzez teren D.J.5059.KPR;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się realizację sieci inżynierskich w terenach wydzieleń: 1.IT, 2.IT.

§ 22. Teren elementarny D.J.5016.ZL,Z,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń leśna, zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe (Potok Czerwonak).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) nakazuje się przywracanie i utrzymanie właściwego składu gatunkowego ekosystemu łąkowego poprzez okresowe koszenie łąk;
- 3) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony:
 - a) siedliska przyrodniczego: żyzna buczyna, oznaczonego na rysunku planu, stanowiącego przedmiot ochrony obszaru Natura 2000,
 - b) siedliska bytowania dzięcioła czarnego, oznaczonego na rysunku planu, stanowiącego przedmiot ochrony w obszarze Natura 2000,
 - c) siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;
- 4) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) wycinki w ramach planu urządzenia lasu,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z eliminacją obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom,
 - d) niezbędnej wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedliska przyrodniczego, określonego na rysunku planu,
 - e) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i utrzymaniem sieci i urządzeń inżynierskich oraz ciągów pieszych;

- 5) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ziołorośli występujących wzdłuż cieków Potok Czerwonak i rowów melioracyjnych, za wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego cieków i rowów melioracyjnych;
- 6) drzewa oznaczone na rysunku planu do objęcia ochroną w formie pomników przyrody;
- 7) zakazuje się niszczenia i uszkodzenia lub przekształcania drzew o wymiarach pomnikowych: zrost potężnego buka i dębu szypułkowego o obwodzie ponad 300 cm, oznaczonych na rysunku planu;
- 8) zakazuje się przekształcania (osuszania, zasypywania ziemią) zbiorników wodnych i oczek wodnych;
- 9) zakazuje się działalności powodującej zmianę stosunków wodnych i zmiany ukształtowania terenu;
- 10) dopuszcza się otwarcie kanału Potoku Czerwonak;
- 11) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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 i obiektów inżynierskich służących gospodarce wodno – ściekowej, ochronie przyrody i gospodarce leśnej;
- 3) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych w formie duktów leśnych, orientacyjny ich przebieg oznaczony na rysunku planu;
- 4) część terenu objęta granicami strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

poza gruntami leśnymi obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z: ulicy D.J.5043.KD.L (ul. Topolowej), ulicy D.J.5050.KD.D (ul. Buczynowej), drogi D.J.5054.KDW lub drogi D.J.5055.KDW;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację rowów melioracyjnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont fragmentu Potoku Czerwonak ujętego w kanał.

§ 23. Teren elementarny D.J.5017.ZL,Z,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń leśna, zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe (rzeka Płonia, Potok Czerwonak).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedlisk przyrodniczych stanowiących przedmiot ochrony obszaru Natura 2000: łąg olszowy, kwaśna buczyna,

oznaczonych na rysunku planu oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie;

- 3) zakazuje się wycinki drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) wycinki w ramach uproszczonego planu urządzenia lasu,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z eliminacją obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom,
 - d) niezbędnej wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedliska przyrodniczego, określonego na rysunku planu,
 - e) wycinki związanej z wymaganiami ochrony przeciwpowodziowej,
 - f) niezbędnej wycinki związanej z utrzymaniem sieci inżynierskiej;
- 4) zakazuje się przegradzania rzeki Płonia, umacniania brzegów i zmiany jej naturalnego koryta;
- 5) zakazuje się nasadzeń zieleni i zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający dostęp do rzeki Płonia na potrzeby wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód a także do cieków Potok Czerwonak w celu jego konserwacji;
- 6) zakazuje się działalności powodującej zmianę stosunków wodnych i zmiany ukształtowania terenu;
- 7) zakazuje się zalesiania łąk i muraw śródleśnych;
- 8) część terenu położona w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu;
- 9) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody;
- 2) zakazuje się zabudowy, w tym lokalizacji miejsc postoju i przystani dla kajaków, za wyjątkiem budowy urządzeń i obiektów inżynierskich służących gospodarce wodno – ściekowej, ochronie przyrody i gospodarce leśnej;
- 3) w pasie technicznym magistrali wodociągowej, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się sadzenia drzew oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości magistrali;
- 4) teren o walorach naturalnych do zachowania i objęcia formą ochroną przyrody jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Płoni”;
- 5) część terenu objęta granicami strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczonej na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

poza gruntami leśnymi obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.5050.KD.D (ul. Buczynowej);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się przebudowę, remont, likwidację magistrali wodociągowej i sieci elektroenergetycznej nn oraz budowę w pasie technicznym; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu.

§ 24. Teren elementarny D.J.5018.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: sport i rekreacja;
- 2) dopuszcza się m.in.:
 - a) terenowe urządzenia sportowe, rekreacyjne,
 - b) obiekty administracyjno - socjalne towarzyszące urządzeniom sportowym i rekreacyjnym np. magazyn sprzętu sportowego, szatnie, siłownie, administracja,
 - c) usługi towarzyszące;
- 3) zakres usług towarzyszących ogranicza się do działalności związanej z obsługą sportu i rekreacji, np.:
 - a) handel detaliczny związany z działalnością sportową, wyłącznie w lokalach wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowych, o powierzchni sprzedaży do 50 m²,
 - b) mała gastronomia,
 - c) wypożyczalnia sprzętu sportowego,
 - d) siłownia, klub fitness,
 - e) działalność edukacyjno-dydaktyczna;
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 20 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,007 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 7,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) mieszkanie funkcyjne realizuje się jako wbudowane w budynku usługowym w granicach działki budowlanej;
- 7) nakazuje się stosowanie ogrodzeń z elementów naturalnych (np. deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłoty), w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 8) w pasie technicznym magistrali wodociągowej, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się sadzenia drzew oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości magistrali.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.5043.KD.L (ul. Topolowej) lub drogi D.J.5053.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 oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5043.KD.L, D.J.5053.KDW, D.J.5018.US;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i sieci elektroenergetycznej nn oraz budowę w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali wodociągowej, przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu.

§ 25. Teren elementarny D.J.5019.P,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna i usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego przy prowadzonej działalności.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30 %;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 3) zakazuje się sadzenia drzew oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości magistrali w pasie technicznym.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) mieszkanie funkcyjne realizuje się jako wbudowane w budynku usługowym lub produkcyjnym;
- 7) w pasie technicznym magistrali wodociągowej, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości magistrali;
- 8) zachowuje się istniejące ukrycie wolnostojące.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi D.J.5053.KDW lub z odcinka ul. Pyrzyckiej położonego 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 oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5053.KDW, D.J.5019.P,U oraz w ul. Pyrzyckiej (poza obszarem planu);

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali wodociągowej; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu.

§ 26. Teren elementarny D.J.5020.ZL,WS

1. ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń leśna, wody powierzchniowe śródlądowe (Potok Czerwonak).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) wycinki w ramach planu urządzenia lasu,
 - c) wycinki związanej z utrzymaniem sieci inżynierskich i infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - d) niezbędnej wycinki służącej zachowaniu i utrzymaniu w odpowiednim stanie ochrony siedliska przyrodniczego stanowiącego przedmiot ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) nakazuje się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego stanowiącego przedmiot ochrony obszaru Natura 2000: żyzna buczyna, oznaczonego na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się otwarcie skanalizowanego odcinka cieków Potok Czerwonak;
- 5) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ziołorośli występujących wzdłuż cieków Potok Czerwonak, za wyjątkiem niezbędnej wycinki służącej zachowaniu właściwego stanu technicznego cieków;
- 6) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody;
- 2) do czasu zrealizowania drogi wewnętrznej D.J.5054.KDW dopuszcza się tymczasowy dojazd do terenu D.J.5012.MN;
- 3) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszych w formie duktów leśnych, orientacyjny ich przebieg oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

poza gruntami leśnymi obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z: ulicy D.J.5043.KD.L (ul. Topolowej) lub drogi D.J.5054.KDW;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, remont, likwidację sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont Potoku Czerwonak ujętego w kanał.

§ 27. Teren elementarny D.J.5021.U,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30 %.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) w pasie technicznym magistrali wodociągowej, oznaczonym na rysunku planu, zakazuje się sadzenia drzew oraz prowadzenia prac mogących zagrozić trwałości magistrali.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu ulicy D.J.5043.KD.L (ul. Topolowej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5039.KD.Z, D.J.5043.KD.L;
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont magistrali wodociągowej; przebieg magistrali wraz z pasem technicznym oznaczony na rysunku planu;
- 4) do czasu realizacji w terenie D.J.5043.KD.L kablowej sieci elektroenergetycznej SN dopuszcza się tymczasowe zasilanie stacji transformatorowej SN/nn zlokalizowanej w terenie D.J.5036.E z napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 5) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację Potoku Czerwonak oraz wykonanie przepustu na wjeździe do terenu.

§ 28. Teren elementarny D.J.5022.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 20 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, do 7,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.5040.KD.L (ul. Pyrzyckiej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5040.KD.L i D.J.5022.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji deszczowej oraz budowę w terenie elementarnym.

§ 29. Teren elementarny D.J.5023.KM

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: komunikacja miejska – pętla autobusowa;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących jak np.: punkt handlowy, kasa biletowa, szalet publiczny, zaplecze socjalne dla kierowców.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 20 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, do 6,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,2;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulic: D.J.5040.KD.L (ul. Pyrzyckiej) lub D.J.5051.KD.D (ul. Zadumanej).

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5040.KD.L, D.J.5051.KD.D i D.J.5023.KM;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn i kanalizacji deszczowej oraz budowę w terenie elementarnym.

§ 30. Teren elementarny D.J.5024.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się dalsze funkcjonowanie lokali mieszkalnych istniejących w dniu wejścia w życie planu w istniejących budynkach, z możliwością ich przebudowy lub rozbudowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 7, 8 i 9;
- 7) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obowiązuje:
 - a) sytuowanie nowych obiektów mieszkalnych wyłącznie w linii zabudowy istniejącej, obiektów usługowych, gospodarczych lub garażowych w głębi parceli,
 - b) nowe obiekty mieszkalne w typie zabudowy historycznej,
 - c) od strony ul. Pyrzyckiej ogrodzenia ażurowe nawiązujące do formy historycznej z przęsłami stalowymi lub drewnianymi rozpiętymi na filarach tynkowanych lub ceglanych osadzonych na niskim cokole;
- 8) ustala się ochronę budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków położonych przy ul. Pyrzyckiej nr 28, nr 29 oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje: utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym: ukształtowania bryły, formy dachu, tradycyjnego pokrycia dachówką, kompozycji elewacji (rozmieszczeni, wielkość i proporcja otworów), wystroju architektonicznego, formy stolarki, faktury tynków elewacyjnych, kolorystyki elewacji; dopuszcza się:
 - a) dla budynku przy ul. Pyrzyckiej nr 28:
 - realizację dodatkowego doświetlenia poddasza we frontowych połaciach dachowych wyłącznie w formie okien połaciowych, w pozostałych połaciach dachowych w formie lukarn pod warunkiem dostosowania ich rozmieszczenia i formy daszków do architektury budynku i ograniczenia ich szerokości do max 1/3 długości dachu,
 - rozbudowę wyłącznie od strony elewacji tylnej z wyodrębnieniem w bryle nowej części,
 - docieplenie budynku od strony wewnętrznej,
 - b) dla budynku przy ul. Pyrzyckiej nr 29:
 - realizację dodatkowego doświetlenia poddasza we frontowej połaci dachowej wyłącznie w formie okien połaciowych, w pozostałych połaciach w formie lukarn pod warunkiem dostosowania ich rozmieszczenia i formy daszków do architektury budynku i ograniczenia ich szerokości do max 1/3 długości dachu,
 - rozbudowę wyłącznie od strony elewacji tylnej z wyodrębnieniem w bryle nowej części, od strony elewacji bocznych z cofnięciem o min. 1/2 długości bocznej ściany,
 - docieplenie budynku od strony zewnętrznej pod warunkiem nie przekształcenia kompozycji bryły,
- 9) ustala się ochronę budynku o wartościach historycznych położonego przy ul. Pyrzyckiej nr 26, oznaczonego na rysunku planu:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym: ukształtowania bryły, formy dachu, tradycyjnego pokrycia dachówką, kompozycji elewacji (rozmieszczeni, wielkość i proporcja otworów), wystroju architektonicznego, formy stolarki, faktury tynków elewacyjnych, kolorystyki elewacji,

b) dopuszcza się:

- rozbudowę budynku: od strony elewacji tylnej z wyodrębnieniem w bryle nowej części, od strony elewacji bocznych z cofnięciem o min. $\frac{1}{2}$ długości bocznej ściany,
- realizację dodatkowego doświetlenia poddasza we frontowej połaci dachowej wyłącznie w formie okien połaciowych, w pozostałych połaciach w formie lukarn pod warunkiem dostosowania ich rozmieszczenia i formy daszków do architektury budynku i ograniczenia ich szerokości do max $\frac{1}{3}$ długości dachu,
- docieplenie budynku od strony zewnętrznej pod warunkiem nie przekształcenia kompozycji bryły;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej: 1400 m², przy czym dla działki nr 262/5 obr. 4199 dopuszcza się minimalną powierzchnię 150 m²,

b) poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej: dowolna.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4, przy czym w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia działki: 1400 m², przy czym dla działki nr 262/5 obr. 4199 dopuszcza się minimalną powierzchnię 150 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.J.5044.KD.D (ul. Pyrzyckiej) zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa terenu z ulic: D.J.5044.KD.D lub D.J.5040.KD.L (ul. Pyrzyckiej) poprzez teren D.J.5058.KP;

2) do czasu realizacji ulicy D.J.5039.KD.Z dopuszcza się obsługę z obecnie istniejącego odcinka ul. Topolowej;

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

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5039.KD.Z, D.J.5040.KD.L, D.J.5044.KD.D i D.J.5058.KP;

2) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

§ 31. Teren elementarny D.J.5025.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) teren wydzielania 1.IT, oznaczony na rysunku planu, przeznaczony na korytarz infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) zachowanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ulicy D.J.5044.KD.D oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 7) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi: w pierzei ulicy D.J.5044.KD.D o układzie kalenicowym, poza pierzeją ulicy o układzie dowolnym; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu, z zastrzeżeniem pkt 8, 9, 10.
- 8) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obowiązuje:
 - a) sytuowanie nowych obiektów mieszkalnych wyłącznie w linii zabudowy istniejącej, a obiektów gospodarczych lub garażowych w głębi parceli,
 - b) nowe obiekty mieszkalne w typie zabudowy historycznej,
 - c) od strony ul. Pyrzyckiej ogrodzenia ażurowe nawiązujące do formy historycznej z przęsłami stalowymi lub drewnianymi rozpiętymi na filarach tynkowanych lub ceglanych osadzonych na niskim cokole;
- 9) ustala się ochronę budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków położonych przy ul. Pyrzyckiej nr 31, nr 32, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje: utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym: ukształtowania bryły, formy dachu, tradycyjnego pokrycia dachówką, kompozycji elewacji (rozmieszczenie, wielkość i proporcja otworów), wystroju architektonicznego, formy stolarki, faktury tynków elewacyjnych, kolorystyki elewacji; dopuszcza się:
 - a) dla budynku przy ul. Pyrzyckiej nr 31:
 - realizację dodatkowego doświetlenia poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,
 - rozbudowę wyłącznie od strony elewacji tylnej z wyodrębnieniem w bryle nowej części,
 - docieplenie budynku od strony zewnętrznej pod warunkiem nie przekształcenia kompozycji bryły;
 - b) dla budynku przy ul. Pyrzyckiej 32:
 - realizację dodatkowego doświetlenia poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,
 - rozbudowę wyłącznie od strony elewacji tylnej z wyodrębnieniem w bryle nowej części,
 - docieplenie budynku od strony zewnętrznej pod warunkiem nie przekształcenia kompozycji bryły;

- 10) ustala się ochronę budynku o wartościach historycznych położonego przy ul. Pyrzyckiej nr 30, oznaczonego na rysunku planu:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym: ukształtowania bryły, formy dachu, tradycyjnego pokrycia dachówką, kompozycji elewacji (rozmszczeni, wielkość i proporcja otworów), wystroju architektonicznego, formy stolarki, faktury tynków elewacyjnych, kolorystyki elewacji,
 - b) dopuszcza się rozbudowę budynku od strony elewacji tylnej z wyodrębnieniem w bryle nowej części, od strony elewacji bocznych z cofnięciem o min. ½ długości bocznej ściany,
 - c) realizację dodatkowego doświetlenia poddasza wyłącznie w formie okien połaciowych,
 - d) realizację dodatkowego wejścia do budynku od strony elewacji bocznej;
- 11) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 12) dopuszcza się obsługę komunikacyjną dla terenu elementarnego D.J.5011.MN poprzez działki nr 258/17, 258/9 obr. 4199;
- 14) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej: 1400 m²,
 - b) poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obowiązuje:
- a) minimalna powierzchnia działki: 1400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.J.5045.KD.D lub D.J.5044.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°;
- 2) poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obowiązuje:
- a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.J.5045.KD.D lub D.J.5044.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.5044.KD.D lub D.J.5045.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5039.KD.Z, D.J.5044.KD.D, D.J.5045.KD.D i D.J.5025.MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznych oraz budowę w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się realizację sieci inżynierskich w wydzieleniu 1.IT.

§ 32. Teren elementarny D.J.5026.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m,
 - b) usługowej: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;
- 5) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi: w pierzei ulicy D.J.5044.KD.D o układzie kalenicowym, poza pierzeją o układzie dowolnym; dla garaży wolno stojących, obiektów gospodarczych i usługowych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 6) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic: D.J.5044.KD.D (ul. Wędrownej) i D.J.5045.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.5044.KD.D (ul. Wędrownej) lub D.J.5045.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5039.KD.Z, D.J.5044.KD.D, D.J.5045.KD.D.

§ 33. Teren elementarny D.J.5027.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi wyłącznie z zakresu:
 - a) edukacja,
 - b) kultura,
 - c) administracja.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 40 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 2) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ulicy D.J.5039.KD.Z oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 10,0 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.5044.KD.L (ul. Wędrowniej);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5039.KD.Z, D.J.5044.KD.D.

§ 34. Teren elementarny D.J.5028.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) nakazuje się ochronę i zachowanie gniazda bociana białego, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m,
 - b) usługowej: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;
- 6) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi: w pierzei ulic D.J.5040.KD.L i D.J.5044.KD.D o układzie kalenicowym, poza pierzeją o układzie dowolnym; dla garaży wolno stojących, obiektów gospodarczych i usługowych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 8) ustala się ochronę budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków położonego przy ul. Pyrzyckiej nr 33, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje: utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym: ukształtowania bryły, formy dachu, pokrycia dachówką, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy

stolarki, faktury tynków elewacyjnych, kolorystyki elewacji, wykroju otworów okiennych i drzwiowych, symetrycznego podziału pola okiennego; dopuszcza się:

- a) rozbudowę budynku wyłącznie od strony elewacji tylnej z wyodrębnieniem w bryle nowej części,
 - b) realizację dodatkowego doświetlenia poddasza w formie okien połaciowych lub lukarn pod warunkiem dostosowania ich rozmieszczenia i formy daszków do architektury budynku i ograniczenia ich szerokości do max 1/3 długości dachu,
 - c) docieplenie budynku wyłącznie od strony wewnętrznej;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.J.5040.KD.L, D.J.5044.KD.D, D.J.5048.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z: ulicy D.J.5040.KD.L (ul. Pyrzyckiej), ulicy D.J.5044.KD.D, ulicy D.J.5048.KD.D (ul. Wędrownej) lub drogi D.J.5057.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 oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5040.KD.L, D.J.5044.KD.D, D.J.5048.KD.D, D.J.5057.KDW i D.J.5028.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej oraz budowę w terenie elementarnym.

§ 35. Teren elementarny D.J.5029.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %.

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 0,02 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m,
 - b) usługowej: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojących.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z: ulicy D.J.5044.KD.D lub drogi D.J.5058.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 oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5040.KD.L, D.J.5044.KD.D, D.J.5057.KDW i D.J.5029.MN,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci gazowej i elektroenergetycznej nn oraz budowę w terenie elementarnym.

§ 36. Teren elementarny D.J.5030.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 20 %.

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 0,02 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.5044.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.J.5044.KD.D.

§ 37. Teren elementarny D.J.5031.MN,U,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług, wody powierzchniowe śródlądowe (Potok Śmierdnicki).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ziołorośli występujących wzdłuż ciek Potok Śmierdnicki;
- 3) wzdłuż ciek Potok Śmierdnicki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do ciek w celu jego konserwacji;

- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów cieków wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, materiał skalny etc.);
- 5) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż cieku Potok Śmierdnicki w odległości minimum 5,0 m od linii brzegu cieku.

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 0,02 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m,
 - b) usługowej: 1 kondygnacja nadziemna, do 4,5 m;
- 5) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi, dla garaży wolno stojących, obiektów gospodarczych i usługowych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 6) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 7) na działkach przylegających do Potoku Śmierdnickiego nakazuje się stosowanie ogrodzeń z elementów naturalnych (np. deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłoty) w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację 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.5040.KD.L (ul. Pyrzyckiej), ulicy D.J.5048.KD.D (ul. Wędrowniej) lub drogi D.J.5056.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 oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5040.KD.L, D.J.5048.KD.D, D.J.5056.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację Potoku Śmierdnickiego.

§ 38. Teren elementarny D.J.5032.U,MN,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego, wody powierzchniowe śródlądowe (Potok Śmierdnicki).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30 %;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ziołorośli występujących wzdłuż cieku Potok Śmierdnicki;
- 3) wzdłuż cieku Potok Śmierdnicki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku w celu jego konserwacji;
- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów cieków wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, materiał skalny etc.);

5) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż cieku Potok Śmierdnicki w odległości minimum 5,0 m od linii brzegu cieku.

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 0,1 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) na działkach przylegających do Potoku Śmierdnickiego nakazuje się stosowanie ogrodzeń z elementów naturalnych (deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłoty), w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z drogi D.J.5056.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 oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5056.KDW oraz D.J.5048.KD.D poprzez teren D.J.5033.MN,WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację Potoku Śmierdnickiego.

§ 39. Teren elementarny D.J.5033.MN,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wody powierzchniowe śródlądowe (Potok Śmierdnicki).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ziołorośli występujących wzdłuż cieku Potok Śmierdnicki;
- 3) wzdłuż cieku Potok Śmierdnicki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku w celu jego konserwacji;
- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów cieków wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, materiał skalny etc.);
- 5) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż cieku Potok Śmierdnicki w odległości minimum 5,0 m od linii brzegu cieku.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 6) budynki mieszkalne kryje się:
 - a) w pierzei ulic D.J.5044.KD.D i D.J.5048.KD.D na odcinku obowiązującej linii zabudowy dachami stromymi o układzie kalenicowym,
 - b) w pierzei ulicy D.J.5041.KD.L dachami stromymi o układzie dowolnym,
 - c) na pozostałym obszarze dachami o dowolnej geometrii;
dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 8) na działkach przylegających do Potoku Śmierdnickiego nakazuje się stosowanie ogrodzeń z elementów naturalnych (deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłaty), w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic: D.J.5041.KD.L, D.J.5044.KD.D, D.J.5048.KD.D zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z: ulicy D.J.5041.KD.L, ulicy D.J.5044.KD.D, ulicy D.J.5048.KD.D (ul. Wędrawnej) lub drogi D.J.5056.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 oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5041.KD.L, D.J.5044.KD.D, D.J.5048.KD.D, D.J.5056.KDW i D.J.5033.MN,WS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację Potoku Śmierdnickiego.

§ 40. Teren elementarny D.J.5034.MN,WS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wody powierzchniowe śródlądowe (Potok Śmierdnicki).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) nakazuje się zachowanie i utrzymanie ziołorośli występujących wzdłuż ciek Potok Śmierdnicki;
- 3) wzdłuż ciek Potok Śmierdnicki zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do ciek w celu jego konserwacji;
- 4) dopuszcza się umocnienie brzegów cieków wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, materiał skalny etc.);
- 5) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni wysokiej wzdłuż ciek Potok Śmierdnicki w odległości minimum 5,0 m od linii brzegu ciek.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, do 9,0 m;
- 5) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi, dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 6) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 7) na działkach przylegających do Potoku Śmierdnickiego nakazuje się stosowanie ogrodzeń z elementów naturalnych (deski, belki drewniane, kamienie polne, żywopłoty), w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 700 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy D.J.5041.KD.L lub D.J.5039.KD.Z zawarty w przedziale od 80° do 90°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.J.5041.KD.L lub D.J.5039.KD.Z;
- 2) dopuszcza się realizację nie więcej niż dwóch zjazdów z ulicy D.J.5039.KD.Z;
- 3) do czasu realizacji ulic: D.J.5039.KD.Z i D.J.5041.KD.L, obsługa terenu z istniejącej ul. Wędrawnej;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.5039.KD.Z, D.J.5041.KD.L;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznej nn oraz budowę w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację Potoku Śmierdnickiego.

§ 41. Teren elementarny D.J.5035.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 %

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 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.5046.KD.D.

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 42. Teren elementarny D.J.5036.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m;
- 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:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.J.5043.KD.L (ul. Topolowej);
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 2) do czasu realizacji kablowej sieci elektroenergetycznej SN w terenie D.J.5043.KD.L dopuszcza się tymczasowe zasilanie stacji transformatorowej z napowietrznej linii elektroenergetycznej SN zlokalizowanej w terenie elementarnym D.J.5021.U,WS;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i zabudowę Potoku Czerwonak lub wykonanie przepustu na wjeździe do terenu.

§ 43. Teren elementarny D.J.5037.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 %;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,4;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m;
- 4) 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:

- 1) obsługa terenu z ciągu D.J.5049.KPR lub ul. Dębowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych.

§ 44. Teren elementarny D.J.5038.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 %;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m;
- 5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii, dopuszcza się realizację stacji w formie kontenerowej;
- 6) nakazuje się ogrodzenie terenu z elementów naturalnych, w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację 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.5052.KD.D (ul. Wędrowniej);
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nm oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 45. Teren elementarny D.J.5039.KD.Z

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 2) w rejonie przekroczenia ciekłu Potok Śmierdnicki nakazuje się realizację przepustu ekologicznego dla zwierząt.

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

do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się:

- a) zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą otaczających terenów,
- b) dotychczasowe użytkowanie zgodnie z 6 ust. 3 pkt 16, 18 i 19.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 24,0 m do 59,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, obustronne ścieżki rowerowe poza jezdnią.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu na Potoku Śmierdnickim;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN – z dopuszczeniem likwidacji;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) ustala się skanalizowanie Potoku Czerwolak;
- 7) nakazuje się realizację studni awaryjnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

§ 46. Teren elementarny D.J.5040.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje utrzymanie oraz wprowadzenie nowej 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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,3 m do 21,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, minimum jednostronna ścieżka rowerowa poza jezdnią.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN – z dopuszczeniem likwidacji;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu na Potoku Śmierdnickim.

§ 47. Teren elementarny D.J.5041.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej;
- 2) w rejonie przekroczenia ciekłu Potok Śmierdnicki nakazuje się realizację przepustu ekologicznego dla zwierząt.

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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 17,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczno-ścieków sanitarnych;
- 3) ustala się realizację przepustu na Potoku Śmierdnickim.

§ 48. Teren elementarny D.J.5042.KPR

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z realizacją ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) dopuszcza się realizację nawierzchni nieprzepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: ławki, stojaki na rowery;
- 3) zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,1 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się realizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci elektroenergetyczne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej.

§ 49. Teren elementarny D.J.5043.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

ustala się zachowanie i uzupełnienie oraz odnowę istniejącego drzewostanu w formie alei, przy utrzymaniu jego kompozycji i składu gatunkowego.

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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,9 m do 17,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN – z dopuszczeniem likwidacji;

- 3) magistrala wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 4) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej.

§ 50. Teren elementarny D.J.5044.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe w rejonie włączenia w ulicę D.J.5040.KD.L (ul. Pyrzycka).

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,8 m do 34,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w rejonie włączenia w ulicę D.J.5040.KD.L (ul. Pyrzycka) dopuszcza się jednostronny chodnik po stronie zabudowy;
- 4) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) słupowa stacja transformatorowa SN/nn zasilana z napowietrznej linii elektroenergetycznej SN – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji; dopuszcza się zmianę sposobu zasilania stacji;
- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN – z dopuszczeniem likwidacji;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 51. Teren elementarny D.J.5045.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) 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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 52. Teren elementarny D.J.5046.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

obowiązuje wprowadzenie 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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) stacja transformatorowa SN/nn – z dopuszczeniem likwidacji lub przeniesienia w teren D.J.5035.E;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 53. Teren elementarny D.J.5047.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zieleni.

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

- 1) ulica zakończona sięgaczami z placami do zawracania;
- 2) 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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik po stronie zabudowy;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieć gazowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych i wód opadowych.

§ 54. Teren elementarny D.J.5048.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zieleni.

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

zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,7 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 55. Teren elementarny D.J.5049. KPR

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z realizacją ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) dopuszcza się realizację nawierzchni nieprzepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: ławki, stojaki na rowery;
- 3) zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 15,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się realizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieć elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej.

§ 56. Teren elementarny D.J.5050.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się zachowanie zieleni nie kolidującej z budową ulicy.

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

część terenu w granicach strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określonej na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieć elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu na Potoku Czerwonak;
- 4) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 57. Teren elementarny D.J.5051.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zieleni.

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) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna od 3,2 m do 10,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w obszarze planu fragment ulicy z jezdnią o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronnym chodnikiem.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 58. Teren elementarny D.J.5052.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z realizacją ulicy.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) 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) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna od 13,5 m do 19,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;

- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 3) nakazuje się realizację studni awaryjnej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu.

§ 59. Teren elementarny D.J.5053.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej gatunkowo zieleni ozdobnej.

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) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna od 5,0 m do 18,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieć elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy w terenie elementarnym;
- 3) słupowa stacja transformatorowa SN/nn wraz z zasilającą ją napowietrzną linią elektroenergetyczną SN – z dopuszczeniem likwidacji;
- 4) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 60. Teren elementarny D.J.5054.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się niezbędną wycinę drzew i krzewów, w tym wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją drogi.

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

droga zakończona placem do zawracania.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN – z dopuszczeniem likwidacji;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kanału Potoku Czerwonak;
- 3) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 61. Teren elementarny D.J.5055.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie zieleni nie kolidującej z budową drogi;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej gatunkowo zieleni ozdobnej.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu 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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 62. Teren elementarny D.J.5056.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej gatunkowo zieleni ozdobnej.

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

- 1) droga zakończona placem do zawracania;
- 2) 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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 63. Teren elementarny D.J.5057.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej gatunkowo zieleni ozdobnej.

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

zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,0 m do 6,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 3) ustala się ciąg pieszy o dostępie ogólnym;
- 4) ustala się obszar ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) sieci: gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 64. Teren elementarny D.J.5058.KP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zróżnicowanej gatunkowo zieleni ozdobnej.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu 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) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,1 m do 9,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakazuje się realizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzne linie elektroenergetyczne SN – z dopuszczeniem likwidacji;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 65. Teren elementarny D.J.5059.KPR

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się realizację nawierzchni nieprzepuszczalnej.

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

zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,7 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się realizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) sieć elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji;
- 4) ustala się likwidację sieci wodociągowej i ciepłej;
- 5) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej;
- 6) ustala się realizację przepustu na Potoku Śmierdnickim;
- 7) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 66. Teren elementarny D.J.5060.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 80 %;
- 2) nakazuje się utrzymanie składu gatunkowego drzew;
- 3) nakazuje się stosowanie nasadzeń z rodzimych gatunków roślin, stosownie do warunków mikrosiedliskowych;
- 4) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) wszelkie działania inwestycyjne prowadzi się z zachowaniem walorów przyrodniczych terenu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy Dębowej, położonej poza obszarem planu, poprzez tereny: D.J.5003.ZL, D.J.5049.KPR, D.J.5042.KPR lub D.J.5059.KPR;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 2) ustala się likwidację sieci wodociągowej i ciepłej.

§ 67. Teren elementarny D.J.5061.KND

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zbiornik retencyjny i przepompownia wód opadowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70 %;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

nakazuje się ogrodzenie terenu w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.J.5047.KD.D.

6. Ustalenia inżynierskie:

ustala się realizację zbiornika retencyjnego wraz z przepompownią wód opadowych.

§ 68. Teren elementarny D.J.5062.IT,KPR

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: korytarz infrastruktury technicznej, ciąg pieszo-rowerowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew i krzewów, w tym wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją ciągu pieszo-rowerowego i budową infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą otaczających terenów;

2) ustala się dostęp publiczny.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

stosuje się ustalenia § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 69. Teren elementarny D.J.5063.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych, podczyszczalnia wód opadowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70 %;

2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

nakazuje się ogrodzenie terenu w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ul. Dębowej, położonej poza obszarem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont przepompowni ścieków sanitarnych i podczyszczalni wód opadowych.

§ 70. Teren elementarny D.J.5064.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70 %;

2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

nakazuje się ogrodzenie terenu w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.J.5052.KD.D (ul. Wędrowniej).

6. Ustalenia inżynierskie:

ustala się realizację przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 71. Teren elementarny D.J.5065.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70 %;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

nakazuje się ogrodzenie terenu w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy D.J.5047.KD.D.

6. Ustalenia inżynierskie:

ustala się realizację przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 72. Teren elementarny D.J.5066.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 70 %.

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

nakazuje się ogrodzenie terenu w formie ażurowej umożliwiającej swobodną migrację zwierząt.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.J.5055.KDW.

6. Ustalenia inżynierskie:

ustala się realizację przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 73. Teren elementarny D.J.5067.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleni leśna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,

- b) wycinki w ramach uproszczonego planu urządzenia lasu,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z utrzymaniem sieci i urządzeń inżynierskich;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z ulicy Dębowej, położonej poza obszarem planu, poprzez tereny: D.J.5003.ZL, D.J.5049.KPR, D.J.5042.KPR lub D.J.5059.KPR.

6. Ustalenia inżynierskie:

dopuszcza się realizację sieci inżynierskich nie kolidujących z gospodarką leśną.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 74. 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 terenów objętych niniejszym planem.

§ 75. Grunty leśne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) zgoda Wojewody Szczecińskiego z dnia 14 maja 1994 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 179,08 ha, znak: OSB.27-6115/5/94;
- 2) zgoda Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 15 maja 1995 r. na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 0,61 ha, stanowiących Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych, znak ZS-B-2120/50/95;
- 3) decyzja Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 7 września 2012 r. w sprawie zmiany lasu na użytek rolny na terenie działek nr 269/1, 269/3, 269/4 obr. 4199, znak: WGKiOŚ-VI.616.38.2012.JK;
- 4) Ministra Środowiska, znak: DLP-II-6501-10/43033/13/JS z dnia 28 października 2013 r.;
- 5) Ministra Środowiska, znak: ZS-W-2120-156-2/2013 z dnia 6 listopada 2013 r.;
- 6) decyzja Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, znak: WRiR-I.7151.28.2013.EN z dnia 9 grudnia 2013 r.

§ 76. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego PS.15 uchwalonego Uchwałą Nr XLVII/574/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 maja 1998 r.

§ 77. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 78. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

**w sprawie Miejsowego planu zagospodarowania Przestrzennego „Śmierdnica–
Wędrowna” 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 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) 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 2013 r. poz. 594; zm. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318) – zadania własne gminy.

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

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

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

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	D.J.5004.ZL,Z,WS	Budowa kanalizacji deszczowej.
2	D.J.5039.KD.Z	Budowa nowej ulicy zbiorczej, budowa ścieżek rowerowych. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Skanalizowanie Potoku Czerwonak. Budowa studni awaryjnej.
3	D.J.5040.KD.L	Istniejąca ul. Pyrzycka – ulica klasy technicznej lokalnej. Budowa ścieżki rowerowej. Przebudowa odcinka ulicy w rejonie skrzyżowania z ulicą D.J.5040.KD.L. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
4	D.J.5041.KD.L	Budowa nowej ulicy lokalnej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepustu na Potoku Śmierdnickim.
5	D.J.5043.KD.L	Przebudowa odcinka ulicy w rejonie skrzyżowania z ulicą

		D.J.5040.KD.L. Budowa kanalizacji sanitarnej.
6	D.J.5044.KD.D	Istniejąca ul. Wędrowna – przebudowa fragmentu ulicy w rejonie skrzyżowania z ulicą D.J.5039.KD.Z. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
7	D.J.5045.KD.D	Budowa nowej ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
8	D.J.5046.KD.D	Budowa nowej ulicy dojazdowej – ul. Kameralnej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
9	D.J.5047.KD.D	Budowa nowej ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i rurociągu tłoczego wód deszczowych.
10	D.J.5048.KD.D	Istniejąca ul. Wędrowna – przebudowa odcinka ulicy w rejonie skrzyżowania z ulicą D.J.5040.KD.L (ul. Pyrzycką). Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
11	D.J.5049.KPR	Budowa ciągu pieszo-rowerowego, roboty ziemne (nasyp).
12	D.J.5050.KD.D	Budowa nowej ulicy dojazdowej – przedłużenie istniejącej ul. Buczynowej.
13	D.J.5051.KD.D	Poszerzenie ulicy dojazdowej – przebudowa fragmentu ulicy w rejonie skrzyżowania z ulicą D.J.5040.KD.L (ul. Pyrzycką), budowa chodnika. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
14	D.J.5052.KD.D	Budowa nowej ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i rurociągu tłoczego wód deszczowych. Budowa studni awaryjnej.
15	D.J.5055.KDW	Budowa kanalizacji sanitarnej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
16	D.J.5057.KDW	Budowa ciągu pieszo-jezdnego. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
17	D.J.5058.KP	Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
18	D.J.5059.KPR	Budowa przepustu na Potoku Śmierdnickim.
19	D.J.5061.KND	Budowa zbiornika retencyjnego i przepompowni wód opadowych
20	D.J.5064.KPS	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
21	D.J.5065.KPS	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
22	D.J.5066.KPS	Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 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 2013 r. poz. 1232; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 888, poz. 1238), 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).

§ 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 2013 r. poz. 885; zm. z 2013 r. poz. 938, poz. 1646) 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. (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, zm. z 2007 r. Nr 147 poz. 1033, zm. z 2009 r. Nr 18 poz. 97, zm. z 2010 r. Nr 47 poz. 278, Nr 238 poz. 1578; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1513), 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).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica – Wędrawna” 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 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Do projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica – Wędrawna” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dwukrotnie:

- 1) w dniach od 1 października 2013 r. do 31 października 2013 r. wniesiono w terminie do dnia 15 listopada 2013 r. 9 uwag, zgodnie z wykazem stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych,
- 2) w dniach od 7 stycznia 2014 r. do 28 stycznia 2014 r., w terminie do dnia 12 lutego 2014 r. nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin dnia 4 grudnia 2013 r. rozpatrzył wniesione uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. **Zgłaszający uwagę:** osoby fizyczne.

Treść uwagi dotyczy przesunięcia linii zabudowy w terenie D.J.5013.MN na odległość nie większą niż 5 m od działki drogowej nr 295 obr. 4199, w celu poprawy możliwości prawidłowego zagospodarowania działki.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

2. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

Treść uwagi dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni wydzielanej działki budowlanej z 700 m² na 600 m² w terenie D.J.5033.MN,WS i przesunięcia linii zabudowy na odległość 5 m od planowanej drogi D.J.5041.KD.L.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona .

3. **Zgłaszający uwagę:** Miejski Ośrodek Sportu, Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie.

Treść uwagi dotyczy zmiany linii zabudowy dla projektowanego budynku zaplecza szatniowo – sanitarno - socjalnego dla zawodników przy boisku „Iskierka” w terenie D.J.5018.US, zgodnie z opracowaną koncepcją.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona .

4. **Zgłaszający uwagę:** osoba fizyczna.

Treść uwagi dotyczy:

- 1) zmiany podkładu geodezyjnego zawierającego posesję przy ul. Pyrzyckiej 32 na aktualny,
- 2) przedłużenia ul. Kameralnej (D.J.5046.KD.D) przez działki nr 259/2 i 260 obr. 4199 do projektowanej drogi wewnętrznej D.J.5055.KDW z wjazdem na projektowaną drogę zbiorczą D.J.5039.KD.Z dla zapewnienia ruchu w obu kierunkach,
- 3) przedłużenia drogi D.J.5045.KD.D przez działki nr 259/2, 260, 261 obr. 4199 z wjazdem na ul. Pyrzycką przy budynku 29,

- 4) zakończenia ul. Kameralnej na działce 258 obr. 4199 zgodnie z granicą działki bez wchodzenia na teren działek nr 259/2 i 259/1.

Rozstrzygnięcie: punkty 1,2,3 uwagi nieuwzględnione, pkt 4 uwagi uwzględniony.

Uzasadnienie:

odnośnie pkt 1) plan jest sporządzony na podkładach geodezyjnych będących w zasobie Miejskiego Ośrodka Geodezji i Kartografii w Szczecinie, ewentualne rozbieżności treści mapy ze stanem faktycznym dotyczącym budynku mieszkalnego przy ul. Pyrzyckiej 32 nie wpływają na ustalenia projektu planu,

odnośnie pkt 2) działka nr 259/2, a obecnie po podziale nowo wydzielonych 6 działek od nr 259/9 do nr 259/14 mają zapewniony dostęp do drogi publicznej w terenie D.J.5046.KD.D, natomiast działka nr 260 ma zapewniony bezpośredni dostęp z drogi wewnętrznej D.J.5055.KDW, a więc nie ma potrzeby połączenia obu dróg,

odnośnie pkt 3) działka nr 259/2, a obecnie po podziale nowo wydzielone 3 działki nr 259/5, 239/6, 259/7 mają zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej od ulicy D.J.5045.KD.D, natomiast działki nr 260 i 261 mają zapewniony dojazd od ul. Pyrzyckiej (D.J.5044.KD.D) i drogi wewnętrznej D.J.5055.KDW. Wnioskowane przedłużenie drogi publicznej D.J.5045.KD.D przez kolejne działki prywatne spowodowałoby nadmiernie rozbudowany układ drogowy i ingerencję w grunty prywatne nie należące do osoby zgłaszającej uwagę.

5. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi dotyczy braku zgody na wywłaszczenie części działki nr 240/1 obr. 4198 przy ul. Wędrowniej 3 w celu poszerzenia drogi wewnętrznej D.J.5056.KDW, z uwagi na istniejące ogrodzenie betonowe i wylot wentylacji przydomowej oczyszczalni ścieków.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Część działki nr 240/1 przeznaczona na poszerzenie projektowanej drogi wewnętrznej D.J.5056.KDW (ciąg pieszojezdny) to pas terenu o szerokości ok. 1 m. Ta część działki nie będzie podlegała wywłaszczeniu, gdyż nie będzie to droga publiczna.

Na części działki 240/1 znajduje się jeden z wylotów wentylacji przydomowej oczyszczalni ścieków, który koliduje z projektowaną drogą wewnętrzną, co podnosi składająca uwagę. Odległość tego wylotu od granicy z działką drogi wynosi obecnie ok. 0,7 m, co nie jest zgodne z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które określa odległość wylotu wentylacji do granicy sąsiedniej działki lub drogi minimum 2 m. A zatem konieczność przebudowy wentylacji przydomowej oczyszczalni ścieków wynika nie tylko z kolizji z projektowaną drogą, ale przede wszystkim z potrzeby dostosowania do obowiązujących przepisów (nie jest bezpośrednim skutkiem planu, który jedynie określa sposób w jaki przebudowa winna być zrealizowana).

6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi dotyczy:

- 1) wykreślenia ust. 3 pkt 3 w terenie D.J.5016.ZL,Z,WS, ustalającego zakaz grodzenia terenu,
- 2) przedłużenia ul. Kameralnej przez działkę 259/2 i działki sąsiednie do drogi wewnętrznej D.J.5055.KDW, m.in. z uwagi na kolizję projektowanego złącza kablowo-pomiarowego na granicy tej działki,
- 3) zakończenia ul. Kameralnej na granicy działek 259/1 i 259/2 (obecnie dz. nr 259/14).

Rozstrzygnięcie: punkty 1 i 3 uwagi uwzględnione, punkt 2 uwagi nieuwzględniony.

Uzasadnienie:

odnośnie pkt 2) Działka nr 259/2, a obecnie po podziale nowo wydzielone 6 działek od nr 259/9 do nr 259/14 i działki sąsiednie mają zapewniony dostęp do drogi publicznej D.J.5046.KD.D (ul. Kameralna), więc nie ma potrzeby łączenia obu dróg. Wnioskowane przedłużenie drogi publicznej D.J.5045.KD.D i połączenie jej z drogą D.J.5055.KDW przez kolejne działki prywatne spowodowałoby nadmiernie rozbudowany układ drogowy i ingerencję w grunty prywatne nie należące do zgłaszającej uwagę.

7. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi dotyczy zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1200 m² na ok. 1000 m² w terenie D.J.5006.MN,WS, w celu podziału działki nr 230/2 na 4 działki budowlane.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

8. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi dotyczy wprowadzenia pasa technicznego o szerokości 6 m na działce nr 257/4 obr. 4199 wzdłuż południowej granicy tej działki.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

9. Zgłaszający uwagę: Stowarzyszenie „Kameralna” i osoby fizyczne.

Treść uwagi dotyczy braku zgody dla planowanej nowej ulicy zbiorczej oznaczonej w projekcie planu symbolem K.D.5039.KD.Z:

„1) wskazany na rysunku planu przebieg drogi zbiorczej oznaczonej symbolem D.J.5039.KD.Z w sposób zasadniczy ingeruje w jedną z podstawowych zasad ustrojowych, wyrażonych w art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 1997 r. nr 78 poz. 483) – zasadę ochrony własności. Własność jest jednym z filarów, na których wspiera się cała konstrukcja systemu prawa cywilnego. Została ona również wyraźnie podkreślona w procedurze planistycznej mającej na celu uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W myśl wskazanego przepisu w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowo uwzględnia się między innymi prawo własności. Jednakże zaproponowany w przedstawionym projekcie przebieg drogi zbiorczej w bardzo bliskim sąsiedztwie naszych domostw, a w niektórych przypadkach nawet przez budynki w sposób zasadniczy wpłynie na prawo dysponowania własnymi nieruchomościami. Stanowi to o całkowitym zlekceważeniu przez organ samorządu terytorialnego wydanych na te tereny decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę pod budynki mieszkalne jednorodzinne. [...].

Ponadto przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy na tereny działek budowlanych bezpośrednio sąsiadujących z planowaną drogą, pomimo wydzielenia zdecydowanie wcześniej działek pod jej przebieg Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej Urzędu Miasta Szczecin nie ustalił stosownej linii zabudowy od tej drogi, do czego był zobligowany art. 64 w zawiązku z art. 54 pkt 2 lit. a ustawy o planowaniu [...]. Podobnie jak nie wykazano w wydanych decyzjach, iż na terenie planowanej drogi, leżącej w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości objętych rzeczonymi decyzjami, obowiązuje plan miejscowy przyjęty uchwałą nr XLVII/574/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 maja 1998 r. w sprawie zmiany PS.15 [...].

Droga o takiej klasie i w takim przebiegu (jako droga zbiorcza-wlotowa do miasta) nie powinna w chwili obecnej powstać w ramach proponowanego w planie miejscowym przebiegu, ponieważ koliduje to z istniejącym zainwestowaniem. W przypadku planowania w latach ubiegłych takiego jej przebiegu Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej Urzędu Miasta nie powinien był wydawać w imieniu Prezydenta Miasta Szczecin decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę na trasie tejże drogi. [...]. W myśl art. 64 ust. 1 Konstytucji każdy ma prawo do własności a własność ta jak inne prawa majątkowe podlega ochronie prawnej. Art. 64 ust.1 stanowi podstawę publicznego prawa

podmiotowego, którego treścią jest gwarantowana konstytucyjnie wolność nabywania mienia, jego zachowania oraz dysponowania nim. [...].

- 2) Analizując podkład geodezyjny, na którym przygotowano projekt planu miejscowego należy stwierdzić, iż przedstawia on stan istniejący sprzed kilku lat. Prosimy o wyjaśnienie dlaczego projekt planu odnosi się do nieaktualnych map przedstawiających nieprawdziwy stan zurbanizowania i zagospodarowania terenu, na którym planowany jest przebieg drogi zbiorczej? [...]. Dlaczego nie ma podkładu geodezyjnego, który pokazałby obiekty oddane do użytkowania, ale także te które są w trakcie budowy? [...]. Należy podkreślić, iż przygotowanie projektu na nieaktualnych podkładach geodezyjnych oraz nieuwzględnienie wydanych i uprawomocnionych decyzji o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę przeczy całkowicie interesom publicznym, czyli nie uwzględnia zobiektywizowanych potrzeb ogółu społeczeństwa jak i lokalnych społeczności. Również nie bez znaczenia będą miały tutaj zastosowanie postanowienia art. 36 ww ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. [...].
- 3) Uchwalenie planu w przedstawionej formie w ogromnym stopniu obciąży budżet Miasta ponieważ korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy stało się niemożliwe. [...]. A biorąc pod uwagę ustalenia przygotowanego projektu miejscowego planu jest wręcz pewne, że po jego uchwaleniu dla tych terenów Miasto Szczecin będzie zmuszone do wypłaty odszkodowań.
- 4) Projektowany przebieg drogi zbiorczej na odcinku łączącym się z ul. Topolową narusza ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin, przyjętego uchwałą nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r. Próba ominięcia terenu osiedlowego boiska sportowego „Iskierka” na przebiegu drogi zbiorczej doprowadziła do naruszenia ustaleń Studium [...]. Nie stanowi to niestety nieznacznej korekty przebiegu południowego odcinka . To działanie stanowi o rażącym naruszeniu art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. [...]. W tym wypadku należałoby przeanalizować inną alternatywę przebiegu drogi zbiorczej nie kolidującej zarówno z wybudowanym boiskiem sportowym „Iskierka” jak sąsiednimi zabudowaniami mieszkalnymi jednorodzinnymi i dokonać stosownej zmiany w Studium [...].
- 5) Bezsparnie należy uznać, iż po uruchomieniu drogi ekspresowej S3 obciążenie komunikacyjne ul. Pyrzyckiej nieporównywalnie spadło, a jej przedłużenie w kierunku Pyrzyc stało się drogą gminną o bardzo niskiej klasie zimowego utrzymania. [...]. Nic jednak nie może usprawiedliwiać działania projektantów zmierzającego do poprawy warunków życia mieszkańców ul. Pyrzyckiej kosztem mieszkańców nieruchomości przy ulicach Jastrzębiej, Kameralnej czy Wędrownej, powodując tym samym dramatyczne uciążliwości dla tych, którzy tu właśnie zamieszkali lub dopiero realizują swoje inwestycje związane z zasiedleniem tego obszaru.

Po szczegółowym zapoznaniu się z topografią i obecnym zagospodarowaniem terenu, od czego „nota bene” powinni zacząć projektanci, przedstawiliśmy do BPPM propozycję przeanalizowania– opracowania studium wykonalności i ocen uciążliwości dla rozwiązania komunikacyjnego polegającego na wyznaczeniu przebiegu nowej ulicy zbiorczej przejmującej ruch z ulic Pyrzyckiej i Przyszłości, rzeczywiście w terenie niezabudowanym, w znacznej odległości od istniejącej zabudowy – przy wejściu drogi od strony Pyrzyc w granice miasta, czyli w okolicy boiska sportowego KS „Iskierka” skrócić na północ przecinając ul. Topolową przed Jezierzycami, przejść przez las do ul. Buczynowej i wykorzystać jej przebieg w kierunku Płoni. Dalej wykorzystać teren po nieistniejącym szlaku kolejowym do byłej FK Unikon lub wręcz skrajem terenu fabryki włączyć się w ulicę Stargardzką prawie na wysokości skrzyżowania z ul. Przyszłości. [...].

Zgodnie z ww „Waloryzacją...” na trasie przebiegu alternatywnej drogi zbiorczej, z wykorzystaniem istniejącej ul. Buczynowej, nie znajdują się chronione siedliska przyrodnicze ani siedliska gatunków roślin i zwierząt, będących przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000 ‘Wzgórza Bukowe’ PLH320020 [...]. Realizacja tej drogi w proponowanym alternatywnym wariantie nie naruszy zatem cennych elementów środowiska przyrodniczego i może być wykonana zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju w sposób niekolidujący z uznanymi walorami przyrodniczymi. Nie wydaje się prawdopodobnym, by przebieg drogi mógł już zostać zakwestionowany przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Szczecinie, skoro organ ten dysponuje wiarygodnymi materiałami, z których wynika, że przedmiotowy teren nie stanowi terytorium cennego dla ochrony przyrody. [...].

Lokalizacja siedlisk przyrodniczych wykazanych w opracowaniu studialnym pn. „Analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych terenu osiedla Śmierdnica w Szczecinie”, opublikowanym na stronie BIP Urzędu Miasta [...] nie jest zgodna z lokalizacją chronionych siedlisk przyrodniczych, wykazanych w opracowaniu pn. „Waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego” [...]. Stąd też pojawia się pytanie czy siedliska przyrodnicze wykazane w opracowaniu pn. „Analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych terenu osiedla Śmierdnica w Szczecinie” zostały wykazane na podstawie przeprowadzonej terenowej inwentaryzacji przyrodniczej? [...].

Czy ewentualną lokalizację drogi w wariantie alternatywnym biegnącym przez tereny leśne z wykorzystaniem ul. Buczynowej konsultowano z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Szczecinie w ramach konkretnej procedury administracyjnej, przeprowadzonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie [...] ?

Reasumując w oparciu o rozeznanie potrzeb mieszkańców oraz możliwości jakie daje obecny stan zabudowy uważamy, że sensowne byłoby wybudowanie w miejsce zarezerwowanych gruntów pod drogę zbiorczą, drogi osiedlowej nieprzelotowej, tzn. nie połączonej z ul. Topolową i przeznaczonej wyłącznie do obsługi istniejących i przyszłych posesji w tym rejonie. Obecnie planowane rozwiązanie jest całkowicie błędne i nieuzasadnione, ponieważ oparte zostało na nieaktualnych założeniach, kompletnie niezgodnych z obecnym stanem faktycznym, nieprzystających do obiektywnych potrzeb tego osiedla, a także zupełnie bez potrzeby godzących w interesy mieszkańców tego terenu. [...].”

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

odnośnie pkt 1) Nowa droga zbiorcza D.J.5039.KD.Z została zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w ramach którego rada gminy ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów. Prawo własności chronione przepisami art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji RP, na którego naruszenie powołuje się Stowarzyszenie „Kameralna” i osoby składające uwagę, nie ma charakteru absolutnego i może zostać ograniczone, zgodnie z art. 21 ust. 2 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, w drodze ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa ta w art. 6 ust. 1 stanowi, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, w celu kształtowania ładu przestrzennego i realizacji celów publicznych. W związku z tym plan miejscowy jako prawo miejscowe może ograniczać sposób korzystania z prawa własności w postaci przeznaczenia terenu, określenia zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, co nie narusza istoty tego prawa.

Subiektywne przekonanie osób składających uwagę do projektu planu „Śmierdnica – Wędrowną” jako Stowarzyszenie „Kameralna” o naruszeniu ich prawa własności poprzez ustalenia miejscowego planu jest błędne. **Planowana droga zbiorcza nie przebiega przez ich nieruchomości i nie są oni pozbawieni uprawnień do korzystania**

z nieruchomości zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i mogą z nich korzystać w dotychczasowy sposób. Nie występuje więc naruszenie prawa własności.

Planowana droga zbiorcza przebiega w sąsiedztwie tych nieruchomości i w granicach obowiązującego dzisiaj planu PS.15, który przeznaczają pas terenu na cele drogi zbiorczej. Plan „Śmierdnica – Wędrowna” nie zmienia przeznaczenia tych nieruchomości, położone są one w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą, zgodnie ze stanem faktycznym, pozwoleniami na budowę i decyzjami o warunkach zabudowy. **Ustaleniami projektu planu, wbrew stanowisku wnoszącym uwagę, nie został naruszony interes prawny właścicieli gruntów położonych przy ul. Kameralnej, ul. Jastrzębiej, ul. Małej Łąki i ul. Wędrownej.**

Projektowana droga zbiorcza D.J.5039.KD.Z nie jest nowym elementem planistycznym, gdyż jej przebieg został ustalony już w 1994 r. w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego osiedla Płonia – Śmierdnica, a następnie podtrzymany zmianą tego planu o symbolu PS.15, obowiązującą od 1998 r. do dzisiaj. Droga została wyznaczona na gruntach rolniczych, wzdłuż istniejącego przebiegu magistrali wodociągowej Miedwianka Ø 1200, który wyłącza z zabudowy kubaturowej pas terenu o szerokości 16 m. Skutkiem realizacji planu PS.15 jest trwający od 1998 r. proces podziału nieruchomości rolnych na działki budowlane, w tym pod drogę zbiorczą i drogi dojazdowe (ul. Kameralna, ul. Jastrzębia). Miasto, realizując obowiązujący plan, sukcesywnie dokonywało wykupu gruntów prywatnych na cele drogi zbiorczej i poniosło już znaczne koszty przygotowując tę inwestycję do realizacji w przyszłości. Planowanie przestrzenne to procedura ciągła, realizowana systematycznie przez wiele lat i tylko z takiej perspektywy należy analizować ustalenia poszczególnych planów miejscowych, w tym planu „Śmierdnica-Wędrowna”.

W trakcie opracowania projektu planu „Śmierdnica-Wędrowna”, przeanalizowano wydane w ostatnich latach decyzje o warunkach zabudowy, decyzje celu publicznego, pozwolenia na budowę oraz decyzje w sprawie podziałów nieruchomości. Wszystkie decyzje administracyjne wydane po 1998 r. do dnia dzisiejszego były wydane z uwzględnieniem obowiązującego planu PS.15. W pasie drogowym nie mogły być i nie zostały wydane żadne pozwolenia na budowę obiektów mieszkalnych, a więc projektowana droga zbiorcza D.J.5039.KD.Z nie stoi w sprzeczności z wydanymi decyzjami jak sugerują składający uwagę. **Projekt planu miejscowego nie wprowadza odmiennych regulacji niż te określone w decyzjach, a także w żadnym zakresie nie uniemożliwi realizacji praw nabytych pozwoleniem na budowę.**

Plany miejscowe mają charakter jawny, więc osoby które nabyły grunty mieszkaniowe w sąsiedztwie planowanej ulicy zbiorczej miały pełną świadomość jej przebiegu, zwłaszcza że obsługa komunikacyjna tych gruntów była określona od strony ulic: Wędrownej, Kameralnej, Jastrzębiej, poprzez ustalone służebności drogowe w obszarze planu PS.15. **Projektowana droga zbiorcza nie wprowadza żadnych nowych ograniczeń w obsłudze komunikacyjnej tych nieruchomości.**

Zgodnie z art. 61 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami wykonawczymi do niej, w decyzjach o warunkach zabudowy dla nieruchomości położonych w sąsiedztwie drogi ustalonej w planie PS.15, została ustalona obowiązująca linia zabudowy od frontu działek, skąd odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę, tj. od strony ulic: Kameralnej i Jastrzębiej. Natomiast od pozostałych granic działek nieprzekraczalną linię zabudowy określają przepisy prawa budowlanego.

Zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych, linię zabudowy w terenie przylegającym do drogi publicznej ustala się w odpowiedniej odległości od krawędzi jezdni w zależności od kategorii tej drogi. W przypadku terenu przylegającego do obszaru planu PS.15, przy sporządzaniu decyzji o warunkach zabudowy nie można było określić linii zabudowy od przyszłej jezdni. Biorąc pod uwagę ustaloną w projekcie planu „Śmierdnica – Wędrowna” szerokość pasa drogowego D.J.5039.KD.Z tj. ok. 24 m

przewiduje się, że po wybudowaniu drogi najmniejsza odległość istniejących dziś budynków mieszkalnych od krawędzi jezdni będzie wynosiła ok. 14 m, spełniony więc będzie warunek minimalnej odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni, wynoszącej dla dróg powiatowych i wojewódzkich 8 m.

Projekt planu „Śmierdnica – Wędrawna” przewiduje korektę trasy drogi zbiorczej w stosunku do planu PS.15 w miejscu włączenia projektowanej drogi w ul. Pyrzycką na granicy gminy Szczecin. Droga D.J.5039.KD.Z przebiega przez działkę będącą własnością Skarbu Państwa w zarządzie Nadleśnictwa Gryfino, wydierżawioną osobie prywatnej na działalność gospodarczą. Na działce znajdują się tymczasowe obiekty gospodarcze. Do czasu realizacji drogi plan umożliwi kontynuację dotychczasowego użytkowania terenu.

Projektowana droga jest wynikiem wielu analiz przeprowadzonych już przy sporządzaniu w 1994 r. planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Płonia – Śmierdnica i jej przebieg został zaakceptowany w kolejnych edycjach Studium miasta. Analizy przeprowadzone zostały pod kątem możliwości włączenia nowej drogi w podstawowy układ drogowy Szczecina (skrzyżowania z innymi drogami), obsługi całego osiedla przez komunikację zbiorową, minimalnej ingerencji w środowisko przyrodnicze (ograniczenie kosztów zmiany przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne i wycinki drzew), zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom osiedla oraz pod kątem budżetu gminy (ograniczenie kosztów wykupu gruntów od prywatnych właścicieli). **W wyniku analiz uznano, że poprowadzenie drogi w granicach ustalonych przez plan PS.15 jest rozwiązaniem najbardziej racjonalnym i korzystnym z punktu widzenia interesu publicznego.**

odnośnie pkt 2) Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Projekt planu Śmierdnica – Wędrawna” został opracowany na rastrowych kopiach mapy zasadniczej w skali 1:500 z naniesioną na nich wektorową mapą ewidencji gruntów i budynków, będących w zasobie Miejskiego Ośrodka Geodezji i Kartografii w Szczecinie. W czasie sporządzania projektu planu, na bieżąco była badana aktualność treści mapy zasadniczej i w razie zmian konkretna sekcja mapy była wymieniana.

Na uwadze należy mieć fakt, że aktualizacja map zasadniczych przez odpowiednie służby geodezyjne i kartograficzne jest procesem ciągłym, będącym następstwem prowadzenia, a następnie zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych. Prace te odbywają się niezależnie od trwającej procedury planistycznej, np. podziały geodezyjne, geodezyjny pomiar powykonawczy obiektów budowlanych nadziemnych i podziemnych po zakończeniu budowy. W przypadku niedokonania przez inwestora lub właściciela nieruchomości pomiaru powykonawczego i uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu, co jest jego obowiązkiem po zakończeniu budowy, dane w MOGiK będą nieaktualne (jak w przypadku posesji przy ul. Jastrzębiej nr 6, działka nr 256/22 obr. 4199).

Wskazać należy, iż z ustawowej definicji pojęcia mapy zasadniczej wynika, iż jest to wieloskalowe opracowanie kartograficzne, zawierające aktualne informacje o przestrzennym rozmieszczeniu obiektów oraz elementach ewidencji gruntów i budynków, a także sieci uzbrojenia terenu. Z założenia zatem ustawodawcy wynika, że mapa zasadnicza zawiera aktualne informacje o terenie.

Na potrzeby planu przeprowadzono urbanistyczno-architektoniczną inwentaryzację terenową, która dotyczyła aktualnego użytkowania gruntów, zrealizowanych i będących w trakcie budowy obiektów budowlanych, sieci i urządzeń infrastruktury inżynierskiej. Została również wykonana dokumentacja fotograficzna. **Projekt planu opiera się więc o aktualne dane o terenie, a projektanci mieli wszelkie informacje niezbędne do prawidłowego sporządzenia planu.**

odnośnie pkt 3) Wpłata odszkodowania z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na który powołują się osoby składające uwagę, dotyczy właścicieli albo użytkowników wieczystych nieruchomości, dla których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. **W przypadku osób składających uwagę taki przypadek nie występuje, gdyż w projekcie planu ich nieruchomości położone są w terenie przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mogą oni z nich korzystać w dotychczasowych sposób, zgodnie z wydanymi dla nich decyzjami administracyjnymi.**

odnośnie pkt 4) Zgodnie z art. 15 ust.1 i art. 20 ust. 1 projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin. Projektowana w planie droga zbiorcza jest zgodna z kierunkiem określonym w Studium miasta, jest częścią podstawowego układu komunikacyjnego miasta, została poprowadzona w granicach jednostki planistycznej D.J.26.Z. W projekcie planu skorygowano jedynie miejsce włączenia tej drogi do ul. Pyrzyckiej przy granicy miasta Szczecin z gminą Stare Czarnowo, co jest zgodne z dopuszczoną w studium regulacją podstawowego układu komunikacyjnego (tekst studium w pkt 8.2.12, ustalenia dla jednostki planistycznej D.J.26.Z).

odnośnie pkt 5) Realizacja drogi ekspresowej S3, która jest powiązana z krajową siecią dróg szybkiego ruchu, znacznie odciąża ul. Pyrzycką, ale głównie z ruchu tranzytowego odbywającego się z północnej części kraju w kierunku Gorzowa Wielkopolskiego. Natomiast ruch lokalny funkcjonujący w ramach osiedla Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce i ruch regionalny w kierunku Starego Czarnowa i Pyrzyca nadal odbywa się ul. Pyrzycką. Planowana nowa droga zbiorcza będzie stanowić dodatkowe połączenie w ruchu lokalnym (odciążając z ruchu ul. Pyrzycką), umożliwi dojazd do nowych terenów inwestycyjnych, a także wprowadzenie w osiedle komunikacji zbiorowej. W pasie drogowym o szerokości ok. 24 m będzie możliwość zrealizowania pełnego wyposażenia ulicy: jezdni o dwóch pasach ruchu, obustronnych chodników i ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej. W pasie drogowym, oprócz istniejącej magistrali wodociągowej „Miedwie”, usytuowane zostaną sieci inżynierskie: kanalizacja sanitarna, wodociągowa, elektroenergetyczna, teletechniczna, gazowa, co umożliwi prowadzenie racjonalnej gospodarki wodno – ściekowej w osiedlu.

Po realizacji drogi S3 ul. Pyrzycka straciła rangę drogi krajowej i obecnie jest drogą gminną, ale jest ona kontynuacją ciągu dróg powiatowych Balińskiego – Piaseczna, co przesądza o konieczności zaliczenia jej do tej samej kategorii (art. 10 ust.4 ustawy o drogach publicznych).

Kwestionowanie zasadności projektowania nowej ulicy zbiorczej jest krzywdzące dla mieszkańców ul. Pyrzyckiej, którzy od wielu lat są narażeni na uciążliwości ruchu drogowego. Budynki mieszkalne przy ul. Pyrzyckiej to historyczna zabudowa, bardzo nisko posadowiona, niekiedy w odległości ok. 5 m od krawędzi jezdni, w niektórych przypadkach parapety okien od strony ulicy znajdują się na poziomie jezdni. Budynki narażone są na drgania, które powodują ich uszkodzenia, pęknięcia, a w konsekwencji częste remonty. Pozostawienie ul. Pyrzyckiej jako jedynej drogi wyjazdowej ze Szczecina w kierunku Starego Czarnowa jest niewłaściwe i niebezpieczne dla życia i zdrowia ludzi. Mieszkańcy posesji położonych przy ul. Pyrzyckiej są także uczestnikami procesu planistycznego i złożyli wniosek do planu „Śmierdnica – Wedrownia” o utrzymanie w obecnie sporządzanym planie terenu zarezerwowanego w planie PS.15 pod nową drogę. Wniosek został uwzględniony w procedurze planistycznej.

Warianty drogi zbiorczej zaproponowane przez Stowarzyszenie „Kameralna”, choć w chwili obecnej sprzeczne z kierunkiem określonym w obowiązującym Studium miasta, były analizowane w trakcie sporządzania projektu planu. Propozycje stowarzyszenia znacznie ingerują w obszar leśny i naruszają korytarz ekologiczny jakim jest rzeka i dolina

Płoni w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020. Prowadzenie drogi poza terenami zainwestowania miejskiego nie ma uzasadnienia funkcjonalnego i ekonomicznego. Zadaniem nowej drogi nie jest obsługa ruchu tranzytowego odbywającego się poza obszarem zabudowanym, ale skomunikowanie prawobrzeżnych osiedli (Słoneczne, Nad Rudzianką, Majowe) z terenami inwestycyjnymi w osiedlu Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce. Takie założenie było podstawą ustaleń wcześniejszych planów: w 1994 r.(plan szczegółowy osiedla „Płonia – Śmierdnica”) i w 1998 r. (plan PS.15) i jest kontynuowane w planie „Śmierdnica - Wędrowna”.

Prowadzenie drogi, wg sugestii Stowarzyszenia „Kameralna”, przez teren leśny (własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych) byłoby rozwiązaniem nieracjonalnym z punktu widzenia finansów publicznych, gdyż wiązałoby się z wykupem gruntów, wycinką drzewostanu i wyłączeniem gruntów leśnych z produkcji leśnej. Przy takim kierunku działań inwestycyjnych, gdy jest możliwość poprowadzenia drogi poza obszarem leśnym, uzyskanie zgody Ministra Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wydaje się nierealne.

Projekt planu „Śmierdnica-Wędrowna” był dwukrotnie przedstawiany do uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie i poddany szczegółowej analizie. Wariant planu ze znacznie rozbudowaną siecią dróg, ingerencją układem drogowym w kompleks leśny i tereny łąkowe nie uzyskał jej akceptacji. Po wprowadzeniu zmian do projektu planu polegających na ograniczeniu układu drogowego do dróg istniejących i do terenów, na których rozpoczął się już proces inwestycyjny, projekt uzyskał wymagane uzgodnienie z RDOŚ. W świetle tego faktu, przebieg dróg sugerowany przez składających uwagę, nie uzyskałby akceptacji RDOŚ.

Projekt planu opiera się o opracowania przyrodnicze, takie jak: Waloryzację przyrodniczą województwa zachodniopomorskiego (2010 r.), opracowanie ekofizjograficzne dla terenu Płonia-Śmierdnica (2003 r.) i problemowe opracowanie ekofizjograficzne „Płonia-Wędrowna” (2010 r.), które jest aktualną analizą wartości przyrodniczych w obszarze Natura 2000. Szczegółowa inwentaryzacja przyrodnicza została umieszczona w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu, która jest opracowaniem obowiązkowym do planów miejscowych. Zawiera ona m.in. typy siedlisk przyrodniczych chronionych dyrektywą siedliskową „Wzgórza Bukowe”, wykaz roślin i zwierząt podlegających ochronie oraz innych cennych elementów środowiska przyrodniczego.

Opracowanie „Analiza uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych terenu osiedla Śmierdnica w Szczecinie”, na które powołuje się Stowarzyszenie „Kameralna”, jest opracowaniem wyłącznie koncepcyjnym i tylko w takiej kategorii należy je traktować. Kierunek działań inwestycyjnych przedstawiony w tej koncepcji jest niezgodny z kierunkiem określonym w Studium miasta, gdyż przeznaczają obszar leśny pod funkcje zabudowy mieszkaniowej. Opracowanie to nie może więc stanowić materiału planistycznego do wykorzystania przy sporządzaniu projektu planu „Śmierdnica – Wędrowna”.

OZNACZENIA skala 1 : 1000

	GRANICA PLANU
	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE (TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA)
	TERENY WYDZIELEN WEWNĘTRZNYCH
	NUMERY POLICYJNE BUDYNKÓW

D.J.5001.ZP + D.J.5067.ZL - **OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

D	- SYMBOL DZIELNICY
J	- SYMBOL OSIEDLA
5	- NUMER PLANU W OSIEDLU
001 - 067	- NUMER TERENU ELEMENTARNEGO W PLANIE

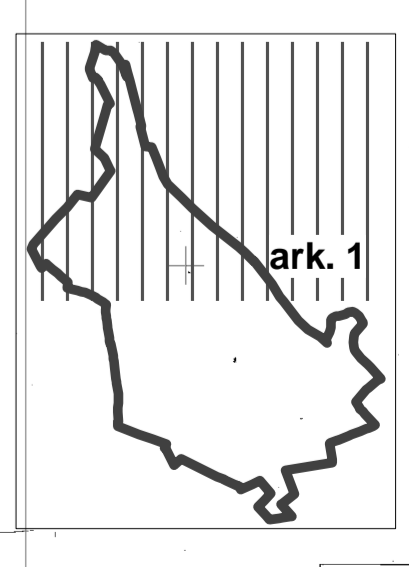
OZNACZENIA WYDZIELEN WEWNĘTRZNYCH

1	- NUMER WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO W TERENIE ELEMENTARNYM
IT	- TEREN KORYTARZA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

OZNACZENIA SYMBOLI PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

MN	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNU	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
MN.WS	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
MN.U.WS	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
U	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U.MN	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM LOKALU MIESZKALNEGO
U.MN.WS	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM LOKALU MIESZKALNEGO, WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
U.WS	- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
US	- TEREN SPORTU I REKREACJI
P.U	- TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
ZP	- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
ZL	- TEREN ZIELENI LEŚNEJ
ZL.WS	- TEREN ZIELENI LEŚNEJ, WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
ZL.Z.WS	- TEREN ZIELENI LEŚNEJ, ZIELEŃ NATURALNA, WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
KPS	- TEREN PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH
E	- TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ
KD.Z	- TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
KD.L	- TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
KD.D	- TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
KD.W	- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
KPR	- TEREN CIĄGU PIESZO - ROWEROWEGO
KM	- TEREN KOMUNIKACJI MIĘSKIEJ
KP	- TEREN CIĄGU PIESZEGO
IT,KPR	- TEREN KORYTARZA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, CIĄG PIESZO - ROWEROWY
KND	- TEREN ZBIORNIKA RETENCYJNEGO I PRZEPOMPOWNI WÓD OPADOWYCH

	GRANICA STREFY WII CZĘŚCIOWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	GRANICA STREFY WIII OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	OBIEKT W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	BUDYNEK O WARTOŚCIACH HISTORYCZNYCH
	NIEPRZEKARCZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	ZAMKNIĘCIE KOMPOZYCYJNE
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEZEK ROWEROWYCH
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH
	PROJEKTOWANY ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY "DOLINA PŁONI"
	SIEDLISKA PRZYRODNICZE BĘDĄCE PRZEDMIOTEM OCHRONY W OBSZARZE NATURA 2000 - ORIENTACYJNY OBSZAR ICH WYSTĘPOWANIA
	PAS ZIELENI WYSOKIEJ
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	GRANICA OBSZARU W SYSTEMIE ZIELENI MIEJSKIEJ
	SIEĆ OBSZARÓW NATURA 2000
	DRZEWA O WYMIARACH POMNIKOWYCH
	STANOWISKA GATUNKÓW PTAKÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ PRAWNĄ
	OBSZAR ZAGROŻONY POWODZIĄ
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PROJEKTOWANEJ STUDNI AWARYJNEJ
	ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
	SIEĆ WODOCIĄGOWA
	SIEĆ GAZOWA
	KANALIZACJA SANITARNA
	RUROCIĄG TŁOCZNY ŚCIEKÓW SANITARNYCH
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	RUROCIĄG TŁOCZNY WÓD DESZCZOWYCH
	ISTNIEJĄCA NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN, Z ZASIĘGIEM ODDZIAŁYWANIA
	ISTNIEJĄCA NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN - DO LIKWIDACJI
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA nn
	PAS TECHNICZNY
	PRZYKŁADOWY SCHEMAT PODZIAŁU TERENU



OZNACZENIA skala 1 : 1000

- GRANICA PLANU
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE
(TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA)
- TERENY WYDZIEŁEN WĘWĘTRZNYCH
- NUMERY POLICYJNE BUDYNKÓW

D.J.5001.ZP + D.J.5067.ZL - OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

- D - SYMBOL DZIELNICY
- J - SYMBOL OSIEDLA
- 5 - NUMER PLANU W OSIEDLU
- 001 - 067 - NUMER TERENU ELEMENTARNEGO W PLANIE

OZNACZENIA WYDZIELEN WĘWĘTRZNYCH

- NUMER WYDZIELENIA WĘWĘTRZNEGO W TERENIE ELEMENTARNYM
- IT - TEREN KORYTARZA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

OZNACZENIA SYMBOLI PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN,U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- MN,WS - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
- MN,U,WS - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG, WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UMN - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM LOKALU MIESZKALNEGO
- UMN,WS - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM LOKALU MIESZKALNEGO, WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
- U,WS - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
- US - TEREN SPORTU I REKREACJI
- P,U - TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ I USŁUGOWEJ
- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL - TEREN ZIELENI LEŚNEJ
- ZL,WS - TEREN ZIELENI LEŚNEJ, WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
- ZL,Z,WS - TEREN ZIELENI LEŚNEJ, ZIELENI NATURALNA, WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE
- KPS - TEREN PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH
- E - TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ
- KD,Z - TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
- KD,L - TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
- KD,D - TEREN DRÓGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
- KD,W - TEREN DRÓGI WEWNĘTRZNEJ
- KPR - TEREN CIĄGU PIESZO - ROWEROWEGO
- KM - TEREN KOMUNIKACJI MIEJSKIEJ
- KP - TEREN CIĄGU PIESZEGO
- IT,KPR - TEREN KORYTARZA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, CIĄG PIESZO - ROWEROWY
- KND - TEREN ZBIORNIKA RETENCYJNEGO I PRZEPOMPOWNI WÓD OPADOWYCH

GRANICA STREFY VII CZĘŚCIOWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

GRANICA STREFY VIII OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

OBIEKT W GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW

BUDYNEK O WARTOŚCIACH HISTORYCZNYCH

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

ZAMKNIĘCIE KOMPOZYCYJNE

ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEZEK ROWEROWYCH

ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGÓW PIESZYCH

PROJEKTOWANY ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY "DOLINA PŁONI"

SIEDLIŚKA PRZYRODNICZE BĘDĄCE PRZEDMIOTEM OCHRONY W OBSZARZE NATURA 2000 - ORIENTACYJNY OBSZAR ICH WYSTĘPOWANIA

PAS ZIELENI WYSOKIEJ

ZIELENI IZOLACYJNA

GRANICA OBSZARU W SYSTEMIE ZIELENI MIEJSKIEJ

SIEĆ OBSZARÓW NATURA 2000

DRZEWA O WYMARACH POMNIKOWYCH

STANOWISKA GATUNKÓW PTAKÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ PRAWNĄ

OBSZAR ZAGROŻONY POWODZIĄ

ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PROJEKTOWANEJ STUDNI AWARYJNEJ

ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA

SIEĆ WODOCIĄGOWA

SIEĆ GAZOWA

KANALIZACJA SANITARNA

RUROCIĄG TŁOCZNY ŚCIEKÓW SANITARNYCH

KANALIZACJA DESZCZOWA

RUROCIĄG TŁOCZNY WÓD DESZCZOWYCH

ISTNIEJĄCA NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN, Z ZAKRESIEM ODZIAŁYWANIA

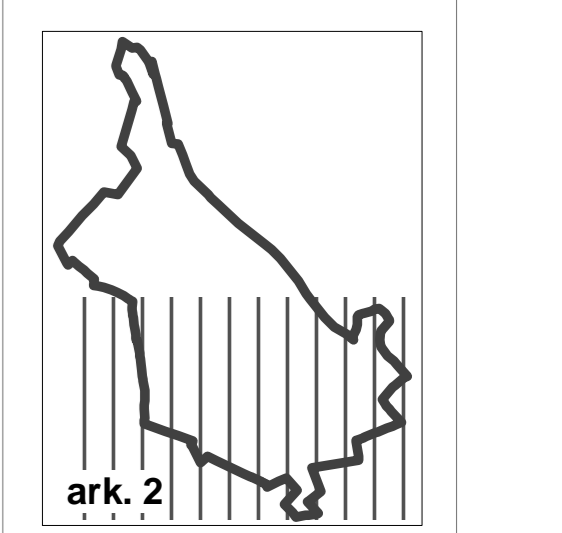
ISTNIEJĄCA NAPONIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN - DO LIKWIDACJI

SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN

SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA nn

PAS TECHNICZNY

PRZYKŁADOWY SCHEMAT PODZIAŁU TERENU



Załącznik nr 2
do uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Śmierdnica - Wędrawna" w Szczecinie
wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Szczecin
Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r. z oznaczeniem granic obszaru objętego
Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Śmierdnica - Wędrawna" w Szczecinie
skala 1 : 10 000

LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH:
S - symbol dzielnicy; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISLENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

FUNKCJE DOMINUJĄCE:

- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- LASY
- ZIELEŃ CMENTARNA
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFULATU
- TERENY DO ZALESIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISŁE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

- ULICE ZBIORCZE
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- DROGI EKSPRESOWE
- AUTOSTRADY
- WYDZIELONE TERENY POD SST
- WĄŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
- WĄŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE

- ZAJEZDNI KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- LINE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBZARY, NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY II III STREFĄ PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:

- WĄŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE

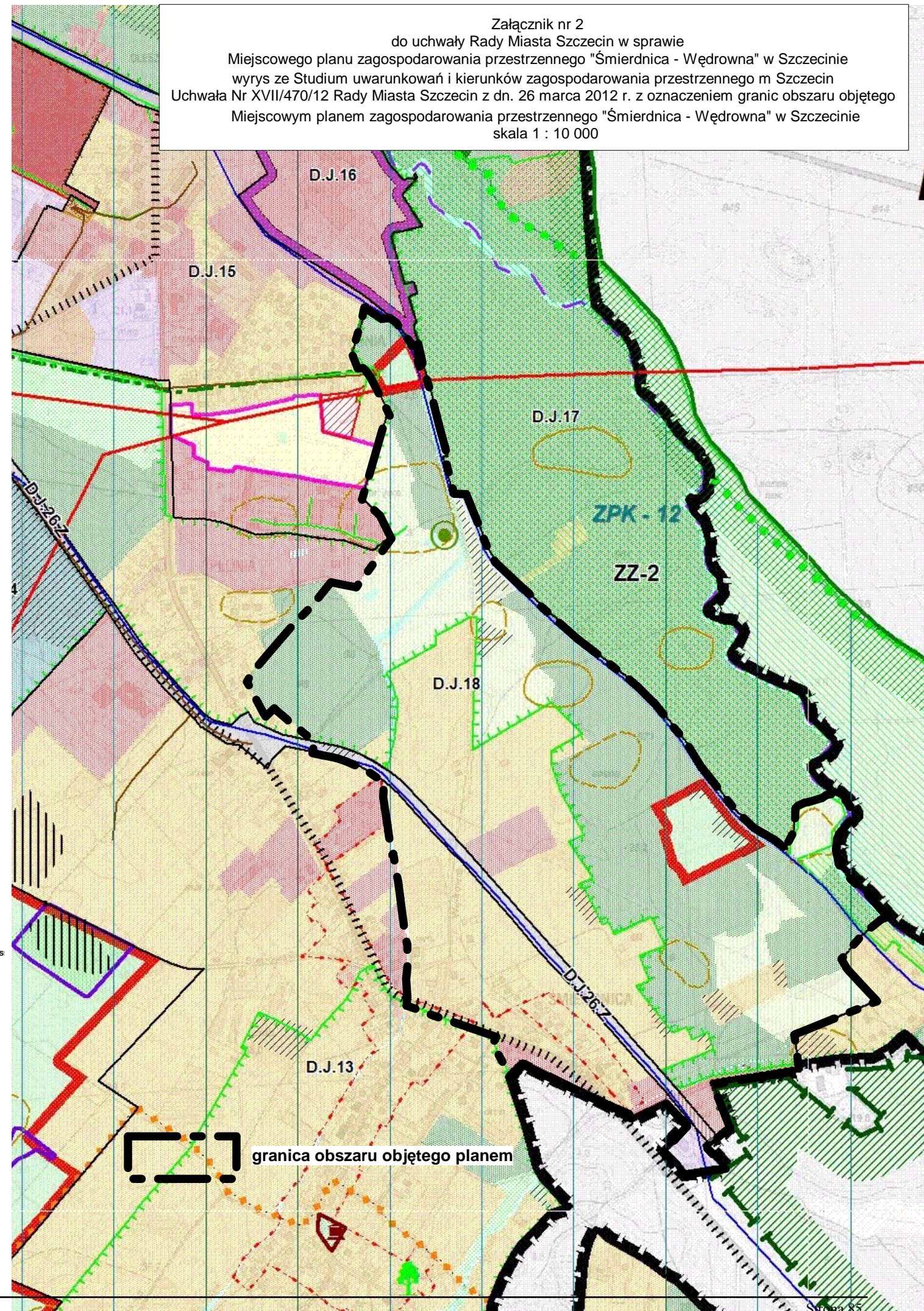
INŻYNIERIA:

- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNI WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO-POMAROWE I-STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEJ CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEJ CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIEPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAJWYŻSZEJ NAPIĘĆ 220 kV i 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAJWYŻSZEJ NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- CIEPŁOWNIE
- MAGISTRALNE CIEPLNE

- PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPLNE
- WAŁY PRZECIWPÓDZIOWE
- PLANOWANE WAŁY PRZECIWPÓDZIOWE
- POMPOWNI MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNI MELIORACYJNE
- OBZARY ZAGROŻONE POWODZĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESZKODLIWIANIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYM

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- OBZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W" ŚCISLEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WII" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANIC PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANIC OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIONEJ / NIEOŻYWIONEJ
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIŚĆ "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLIŚĆ "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALNI
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY



Uzasadnienie

Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego "Śmierdnica-Wędrowna" został zainicjowany Uchwałą Nr V/58/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w celu uzyskania regulacji planistycznych umożliwiających racjonalne inwestowanie na terenach porolniczych położonych w części osiedla Śmierdnica.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 101,40 ha, położony po wschodniej stronie ul. Pyrzyckiej, przy granicy miasta z gminą Stare Czarnowo. Jest to obszar na którym rozpoczął się proces przekształcania gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nieruchomości rolne ulegają podziałom i zabudowie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i decyzje celu publicznego oraz ustalone służebności drogowe. Właściciele posesji przy ul. Wędrownej i ul. Kameralnej realizują uzbrojenie w ramach własnych działań i kosztów.

Obszar planu obejmuje tereny już zainwestowane wzdłuż ul. Pyrzyckiej i ul. Wędrownej oraz grunty rolne i część kompleksu leśnego na przedłużeniu ul. Buczynowej w dolinie rzeki Płonia. W rejonie ulic: Pyrzyckiej, Wędrownej i Kameralnej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną oraz nieliczna zabudowa usługowa (warsztaty samochodowe, usługi rzemieślnicze). Przy ul. Topolowej znajdują się firmy produkcyjne produkujące chemię budowlaną (spółka „Pigment”) oraz osiedlowe boisko sportowe „Iskierka”.

Główną ulicą publiczną obsługującą ten obszar oprócz ul. Pyrzyckiej jest ul. Wędrowna. Posiada ona nawierzchnię gruntową, bez wydzielonej jezdni i chodnika. W osiedlu brak kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjnej, a inne sieci są w stopniu niewystarczającym na potrzeby mieszkańców.

Teren leśny położony na obrzeżu zabudowy mieszkaniowej stanowi część większego kompleksu leśnego, który łączy Puszcę Bukową z południową część Puszczy Goleniowskiej. Gospodarka leśna prowadzona jest zgodnie z planami urzędzenia lasu i z programem gospodarczo-ochronnym Leśnego Kompleksu Promocyjnego „Puszcze Szczecińskie”.

Przez obszar planu przebiegają dwa strumienie: Potok Śmierdnicki i Potok Czerwonak, częściowo przez teren zabudowy, częściowo przez łąki i obszar leśny.

Rzeźba terenu charakteryzuje się dość znacznym zróżnicowaniem wysokościowym rzędu ok. 8 m, przy czym największe spadki terenu znajdują się w terenie leśnym. W obszarze zabudowy i na gruntach rolnych różnice wysokościowe są niewielkie i na dużej przestrzeni nie są odczuwalne.

Struktura własnościowa jest zróżnicowana: większość gruntów stanowi własność prywatną, część gruntów to własność komunalna i Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych w administracji Nadleśnictwa Gryfino.

Uwarunkowania planistyczne i prawne.

Obszar planu położony jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020, który tworzy europejską sieć ekologiczną Natura 2000. Ustanowienie przez Komisję Europejską tego obszaru nakłada obowiązek nie pogarszania stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin i zwierząt dla których ten obszar został wyznaczony, co skutkuje wprowadzeniem do planu miejscowego obowiązku zachowania i utrzymania we właściwym stanie ochrony występujących w nim siedlisk jak i podjęcie działań ochronnych.

W części kompleksu leśnego położonego w granicach planu znajdują się:

- chronione siedliska przyrodnicze ujęte w załączniku nr 1 Dyrektywy Siedliskowej (lasy łęgowe, kwaśna dąbrowa, kwaśna buczyna, żyzna buczyna),
- gatunki zwierząt ujęte w załączniku II Dyrektywy Siedliskowej (bóbr europejski, piskorz),

- gatunki ptaków umieszczone w załączniku I Dyrektywy Ptasiej: dzięcioł czarny, lerka, gąsiorek,
- bogata szata roślinna i zwierzęca, z gatunkami roślin i zwierząt podlegających ochronie ścisłej i czynnej na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Kompleks leśny położony jest w obszarze dwóch gmin: gminy Szczecin i Kobyłanka i wraz z doliną rzeki Płonia stanowi główne powiązanie ekologiczne w osi północ-południe i łączy Puszcze Bukową z lasami doliny Płoni i dalej z Puszcza Goleniowską oraz ostojami Natura 2000 położonymi w dolinie Odry i jeziora Miedwie. Rolę lokalnych korytarzy ekologicznych pełnią również dwa strumienie: Potok Śmierdnicki i Potok Czerwonak.

W obszarze planu występują relikty osadnicze (strefa archeologiczna VII i VIII), a wzdłuż ul. Pyrzyckiej obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Obszar planu objęty jest granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, w związku z czym obowiązują rygory chroniące wartości przyrodnicze, historyczne, kulturowe i walory krajobrazowe zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Zachodniopomorskiego.

W granicach planu znajduje się obszar obowiązującego planu miejscowego PS.15, obejmujący pas terenu pod planowaną nową ulicę zbiorczą. Przebieg nowej ulicy został ustalony już w 1994 r. w planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego osiedla Płonia – Śmierdnica, a następnie utrzymany w zmianie tego planu o symbolu PS.15, obowiązującą od 1998 r. do dzisiaj. Nowa droga została wyznaczona na gruntach rolniczych, wzdłuż istniejącego przebiegu magistrali wodociągowej Miedwianka Ø 1200, który wyłącza z zabudowy kubaturowej pas terenu o szerokości 16 m.

Obecnie, w ramach zespołu osiedli Płonia, Śmierdnica i Jezierzycy, na kierunku północ – południe funkcjonuje ciąg ulic zbiorczych: Balińskiego-Piaseczna-Pyrzycka, którego zadaniem jest powiązanie ww osiedli i obsługa ruchu regionalnego w kierunku Starego Czarnowa i Pyrzyc. Planowana droga nie jest alternatywą dla drogi ekspresowej S3 (droga od autostrady w kierunku Gorzowa Wlkp), ale połączeniem uzupełniającym, obsługującym ruch lokalny i regionalny w kierunku Starego Czarnowa i Pyrzyc a także ruch pojazdów, których poruszanie się po drogach szybkiego ruchu jest zabronione. Umożliwi ona wprowadzenie zbiorczej komunikacji miejskiej w osiedlach Płonia i Śmierdnica. Nowe obejście drogowe stanowi ważny interes publiczny i społeczny związany z zagospodarowaniem przestrzennym, gdyż zapewni sprawną obsługę komunikacyjną indywidualną i zbiorową w obszarze osiedli Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce.

Droga ta miałaby stanowić kontynuację ciągu dróg powiatowych Balińskiego–Piaseczna co oznacza, że po jej wybudowaniu zostałaby zaliczona do tej samej kategorii.

Obecnie prowadzona jest procedura zmiany granic między gminą Szczecin a gminą Stare Czarnowo, m.in. w rejonie ul. Topolowej. W granice Szczecina zostanie włączony teren przylegający do drogi wylotowej z miasta w pobliżu boiska sportowego i firmy produkcyjnej „Pigment”.

Ustalenia planu

Głównym zadaniem planu jest wyznaczenie nowych terenów zainwestowania miejskiego, w oparciu o istniejący i częściowo nowy układ drogowy, który umożliwi prawidłową obsługę komunikacyjną istniejącej i przyszłej zabudowie. Wprowadzone regulacje planistyczne w tej części osiedla zapewnią optymalny ład przestrzenny, ochronę wartościowych elementów środowiska przyrodniczego, efektywne wykorzystanie gruntów pod nowe inwestycje oraz prowadzenie racjonalnej gospodarki wodno – ściekowej. Przyjęte rozwiązania planistyczne są najbardziej korzystne z punktu widzenia interesu publicznego i w minimalnym stopniu naruszają interes indywidualny właścicieli gruntów.

W planie ograniczono obszar możliwy do zabudowy wyłącznie do terenów już zainwestowanych lub położonych w ich bezpośrednim sąsiedztwie oraz w zasięgu infrastruktury inżynierskiej istniejącej jak i nowej możliwej do zrealizowania w przyszłości.

Główny szkielet komunikacyjny stanowią: obecna ul. Pyrzycka (D.J.5040.KD.L), ul. Wędrowną (D.J.5044.KD.D, D.J.5048.KD.D, D.J.5052.KD.D), nowa ulica D.J.5041.KD.L stanowiąca dodatkowe połączenie ul. Wędrownej z ul. Pyrzycką oraz ulica zbiorcza (D.J.5039.KD.Z).

Obecne parametry ul. Pyrzyckiej i liczna zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy, nie pozwalają na poszerzenie pasa drogowego i przebudowę tej ulicy. Budynki mieszkalne przy ul. Pyrzyckiej to historyczna zabudowa, bardzo nisko posadowiona, w niektórych przypadkach parapety okien od strony ulicy znajdują się na poziomie jezdni. Nowy przebieg ulicy określony jako teren D.J.5039.KD.Z (plan PS.15) stwarza możliwość zaprojektowania pasa drogowego o normatywnej szerokości min. 24 m, zrealizowania pełnego wyposażenia ulicy, w tym: jezdni o dwóch pasach ruchu, obustronnych chodników i ścieżek rowerowych, zieleni urządzonej. W pasie drogowym, oprócz istniejącej magistrali wodociągowej „Miedwie”, usytuowane zostaną sieci inżynierskie: kanalizacja sanitarna, wodociągowa, elektroenergetyczna, teletechniczna, gazowa.

Planowane ograniczenie bezpośrednich zjazdów z nowej ulicy zbiorczej D.J.5039.KD.Z na przyległe do niej posesje mieszkaniowe wynika z odpowiednich przepisów dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Do bezpośredniej obsługi działek budowlanych projektuje się ulice dojazdowe (ul. Wędrowną, ul. Kameralna, ul. Buczynowa) oraz drogi wewnętrzne (np. ul. Palmowa), które umożliwią prowadzenie sieci inżynierskich lub przyłączy do budynków. W chwili obecnej przyłącza prowadzone są dowolnie, na zasadzie ustanawianych służebności gruntowych na dużych odległościach i z dużym nakładem finansowym (często dublowane). Ulice poprowadzone zostały po śladzie istniejących już drogowych wydzielen geodezyjnych i przede wszystkim po gruntach komunalnych z jednoczesnym powiązaniem ich z układem drogowym poza granicami planu.

W planie wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej niskiej intensywności z dużym udziałem zieleni na działce, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nie przekraczającymi 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna winna być o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, na większości terenów ze stromym dachem. Dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie lasu, określono nieprzekraczalną linię zabudowy od granicy lasu, a zieleń przydomowa wprowadzana na tych posesjach winna składać się z rodzimych gatunków roślin.

Z uwagi na brak osiedlowych usług i infrastruktury społecznej w osiedlu Smierdnica, w centrum obszaru planu, przy skrzyżowaniu drogi zbiorczej (D.J.5039.KD.Z) z ul. Wędrowną (D.J.5044.KD.D, D.J.5052.KD.D) planuje się na gruntach komunalnych zabudowę usługową z zakresu: handel, gastronomia, zdrowie i opieka społeczna, oświata, kultura (D.J.5009.U) oraz w zakresie edukacji i kultury (D.J.5027.U). Teren przy ul. Topolowej przeznaczony jest na działalność produkcyjno-usługową, jaka prowadzona jest obecnie (D.J.5019.P,U).

Pozostawia się osiedlowe boisko sportowe „Iskierka” przy ul. Topolowej (D.J.5018.US). Z uwagi na przebieg ulicy zbiorczej w obowiązującym planie PS.15 boisko zostało zrealizowane jako tymczasowe. Obecna korekta tej drogi na odcinku włączenia jej do ul. Pyrzyckiej na granicy miasta, umożliwi utrzymanie istniejącego boiska jako zagospodarowania docelowego. Fragment boiska (część trybun i płyty boiska) znajduje się w gminie Stare Czarnowo. Prowadzona obecnie procedura zmiany granic pomiędzy gminami pozwoli na funkcjonowanie całego boiska w granicach miasta.

W planie wyznaczono tereny na funkcje sportowo-rekreacyjne: teren na zakończeniu ul. Dębowej (D.J.5002.US) i teren w enklawie leśnej na przedłużeniu ul. Buczynowej (D.J.5014.US). Teren w enklawie leśnej jest mocno zadrzewiony, poza zasięgiem sieci inżynierskich, z dojazdem przez teren leśny od strony ul. Buczynowej, stąd też w planie

przeznaczono go na terenowe urządzenia sportowe, z wyłączeniem lokalizacji obiektów kubaturowych.

Z zabudowy wyłączony został też teren łąkowy położony w północnej części obszaru planu (D.J.5004.ZL,Z,WS). Jest to teren o niekorzystnych warunkach gruntowo – wodnych, znajduje się w znacznym obniżeniu gromadzącym okresowo wody powierzchniowe z otaczających go obszarów. Przebiega przez niego Potok Śmierdnicki, znajduje się na nim pompownia melioracyjna i rowy melioracyjne. Teren pozostawia się w stanie naturalnym jako ekosystem łąkowy.

Obszary leśne wraz z doliną rzeki Płonia, zgodnie z obecnym użytkowaniem, przeznacza się na prowadzenie gospodarki leśnej i zieleni naturalną (D.J.5015.ZL, D.J.5016.ZL,Z,WS, D.J.5017.ZL,Z,WS). Obszar ten jest łącznikiem pomiędzy systemem zieleni miejskiej a kompleksem leśnym w otoczeniu Szczecina. W procesie postępującej urbanizacji winien on pełnić funkcję wypoczynkową i rekreacyjną dla mieszkańców pobliskiego osiedla, w związku z tym teren ten wyłącza z jakiegokolwiek inwestowania miejskiego.

W celu zachowania cennych fragmentów krajobrazu naturalnego i kulturowego planuje się objęcie ochroną wschodniej części planu, w formie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Płoni” (D.J.5017.ZL,Z,WS). W granicach zespołu znajdują się: rzeka Płonia wraz z przyległymi lasami łągowymi i olsami oraz tereny wilgotnych i bagiennych łąk. W terenie ZPK „Dolina Płoni” nakazuje się ochronę cennych elementów przyrodniczych i elementów krajobrazu, zakazuje się jakiegokolwiek zabudowy z uwagi na zagrożenie powodzią.

W granicach planu znajduje się 5 budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, położonych przy ul. Pyrzyckiej nr 28, 29, 31, 32, 33. Część terenu przy ul. Pyrzyckiej objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. W granicach strefy ochronie podlega zespół zabytkowych wili w otoczeniu ogrodów. W planie ustala się ochronę budynków w gminnej ewidencji dopuszczając ich rozbudowę w ograniczonym zakresie.

Obszar planu położony jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 320020 „Wzgórza Bukowe” i wszelkie działania nie mogą mieć negatywnego wpływu na stan siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został on wyznaczony oraz nie mogą pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 i jego powiązania z innymi obszarami (art. 33 ustawy o ochronie przyrody). W związku z tym planowane zagospodarowanie w tym obszarze zostało ograniczone do uzupełnienia istniejącej zabudowy nową zabudową w bliskim jej sąsiedztwie oraz do wprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej, nie stwarzając istotnych zagrożeń w obszarze Natura 2000.

Obsługa inżynierska obszaru objętego planem zostanie zapewniona poprzez:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej i nowej sieci wodociągowej zasilanej z istniejącej magistrali i sieci wodociągowej w ulicach: Wędrownej, Pyrzyckiej, Topolowej i Buczynowej,
- odprowadzanie ścieków sanitarnych nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno – tłoczną do nowych przepompowni ścieków; ścieki sanitarne z przepompowni przy ul. Wędrownej przetłaczane będą rurociągiem tłocznym do kanalizacji sanitarnej w ul. Pyrzyckiej i dalej do istniejącej przepompowni ścieków przy ul. Tartacznej,
- odprowadzenie wód opadowych kanalizacją deszczową do cieków wodnych: Potok Czerwonak i Potok Śmierdnicki i dalej do rzeki Płonia poza obszarem planu, przy czym wody opadowe z centralnej części planu odprowadzane nową kanalizacją deszczową do zbiornika retencyjnego w terenie D.J.5061.KND,
- zaopatrzenie w gaz z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu,
- zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł,
- zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn,

- obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej.

Do czasu realizacji sieci i urządzeń inżynierskich plan dopuszcza zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w obszarze planu, w tym w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej drogi D.J.5039.KD.Z, została zrealizowana w oparciu o decyzje administracyjne (decyzje o warunkach zabudowy, decyzje celu publicznego, pozwolenia na budowę, decyzje w sprawie podziałów nieruchomości), z uwzględnieniem obowiązującego planu PS.15. Plan miejscowy „Śmierdnica - Wędrawna” uwzględnia wszystkie wydane decyzje, jest zgodny z tymi decyzjami i przeznaczają obszar istniejącej już zabudowy mieszkaniowej również na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a pas terenu w granicach planu PS.15 ponownie na cele drogi zbiorczej. Plan nie wprowadza odmiennych regulacji niż określone w decyzjach. Po wprowadzeniu w życie planu, dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości w sąsiedztwie drogi zbiorczej nie ulegnie zmianie: dojazd do posesji mieszkaniowych odbywać się będzie nadal ulicami: Wędrawną, Kameralną, Jastrzębią itd.

Jedynie w miejscu włączenia drogi zbiorczej w ul. Pyrzycką w rejonie ul. Topolowej, planowana droga przebiega przez fragment działki zabudowanej tymczasowymi obiektami gospodarczymi. Do czasu realizacji drogi plan umożliwi kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W oparciu o miejscowy plan „Śmierdnica – Wędrawna” miasto ze swoich zasobów gruntowych może uzyskać do sprzedaży ok. 22 działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i ok. 2,45 ha pod zabudowę usługową. Działki inwestycyjne uzyskane zostaną w oparciu o istniejący układ drogowy z jego nieznaczną rozbudową po gruntach miejskich i po śladzie istniejących wydziałów drogowych na gruntach prywatnych w taki sposób, by zminimalizować roszczenia prywatnych właścicieli odnośnie wykupu ich gruntów pod drogi publiczne.

Istotnym elementem w planowaniu jest analiza ekonomiczna realizacji projektowanych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy (drogi publiczne, sieć wodociągowa i kanalizacyjna). Określenie sposobu ich realizacji i zasad finansowania stanowi integralną część planu i jest przedstawione w załączniku nr 3 do uchwały planu. Natomiast oszacowanie wszystkich kosztów realizacji planu tj. wydatków gminy na wykup prywatnych gruntów na cele publiczne czy dochodów gminy (sprzedaż gruntów miejskich) przedstawione jest w „Prognozie skutków finansowych” uchwalenia planu miejscowego.

Na potrzeby planu została sporządzona Prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Wędrawna”. W prognozie przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, cele ochrony i przewidywany brak znaczącego oddziaływania na środowisko. Ustalenia planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Przy przeznaczaniu terenów oraz przy określaniu szczegółowych rozstrzygnięć związanych z ich zagospodarowaniem, zachowane zostały proporcje pozwalające na utrzymanie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, uchwalonego Uchwałą Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.03.2012 r. Projektowana w planie droga zbiorcza jest zgodna z kierunkiem określonym w Studium miasta, została poprowadzona w granicach jednostki planistycznej D.J.26.Z i jest częścią podstawowego układu komunikacyjnego miasta. W projekcie planu skorygowano jedynie miejsce włączenia tej drogi do ul. Pyrzyckiej przy granicy miasta Szczecin z gminą Stare Czarnowo, co jest zgodne z dopuszczoną w studium regulacją podstawowego układu komunikacyjnego (tekst studium w pkt 8.2.12, ustalenia dla jednostki planistycznej D.J.26.Z).

Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będą dotyczyły wyłącznie wyłączeń na inwestycje celu publicznego. Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30%. Projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

- 1) w dniach od 1 października 2013 r. do 31 października 2013 r. wniesiono w terminie do dnia 15 listopada 2013 r. 9 uwag, zgodnie z wykazem stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych,
- 2) w dniach od 7 stycznia 2014 r. do 28 stycznia 2014 r., w terminie do dnia 12 lutego 2014 r. nie wniesiono żadnych uwag.

Wykaz złożonych uwag do projektu planu wraz z ich rozstrzygnięciem przez Prezydenta miasta znajduje się w dokumentacji prac planistycznych, natomiast rozstrzygnięcie uwag przez Radę Miasta zawiera załącznik nr 4 do uchwały.