

**UCHWAŁA Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia**

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Spokojna” w Szczecinie”.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880; zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz.1413; zm. z 2010r. Nr 24 poz. 124) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XIV/378/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Spokojna” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24 listopada 2008 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Spokojna” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,9292 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – droga polna biegnąca od ul. Spokojnej w kierunku ul. Dobropole;
- 2) od wschodu – tereny rolnicze;
- 3) od południa – strumień Sosnówka;
- 4) od zachodu – ul. Spokojna.

3. Granice obszaru objętego planem określa Załącznik nr 1 do Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Spokojna” w Szczecinie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) D.J.4001.MN,U pow. 0,7125 ha;
- 2) D.J.4002.P,U pow. 1,1432 ha;
- 3) D.J.4003.US pow. 0,9736 ha;
- 4) D.J.4004.KD.L pow. 0,0215 ha;
- 5) D.J.4005.KD.D pow. 0,0250 ha;
- 6) D.J.4006.KDW pow. 0,0534 ha;

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich, takie jak: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny produkcji, usług i magazynów, tereny usług sportu i rekreacji z zielenią towarzyszącą oraz tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Regulacje planu obejmują pełną problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Spokojna” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24 listopada 2008 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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 kolejny numer planu w osiedlu: 4,
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001 ÷ 006,
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) P,U teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, magazyny i składy,
 - c) US teren sportu i rekreacji,
 - d) KD.L teren drogi publicznej – ulica lokalna,
 - e) KD.D teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - f) KDW teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne,
- 2) ustalenia ekologiczne,
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
- 4) ustalenia zasad parcelacji,
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej,
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25 °; za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 2) **gatunki niepożądane roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej, w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami, stanowiska tych roślin powinny być zwalczane i eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów hodowlanych w drzewostanach (zawarte w lasach drzewostany tych gatunków należy przebudowywać); do niepożądanych gatunków roślin w granicach niniejszego planu zalicza się inwazyjne gatunki drzew, krzewów i bylin, w szczególności: czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna, klon jesionolistny, robinia akacjowa, świdośliwka kłosowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna, barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyławkowy, rdestowiec ostrokończasty i sachaliński;
- 3) **harmonijna sylweta** (widok, panorama, pierzeja) – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 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 15/0,4 kV, 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) **makroniwelacja terenu** – trwała zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1,5 m;
- 6) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą dla: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa (o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru), na działce wspólnej z prowadzoną działalnością (w odrębnym budynku mieszkalnym lub w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą), przy czym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 9) **obsługa firm i klientów** - usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, pakowanie itp., usług w zakresie kultury i rozrywki, usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, punkty opieki nad dziećmi i osobami starszymi a także innych drobnych usług np.: fryzjerskich, kosmetycznych, pralniczych, szewskich, fotograficznych, poligraficznych, wypożyczania i naprawy sprzętu biurowego, domowego itp., oraz związanych z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
- 10) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru – 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 parteru;
 do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
 do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 11) **reklama wbudowana** – miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym; reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m²;
- 12) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
- 13) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar wymagający stosowania różnych form ograniczenia ruchu pojazdów (np.: zakaz ruchu kołowego, wprowadzenie ruchu jednokierunkowego, ograniczenia prędkości, ograniczenia parkowania) oraz stwarzania priorytetów dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 14) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

- 15) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (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 i krzewy gatunków rodzimych i obcych, o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, jarzáb, leszczyna, wiaz, żywotnik,
 - d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych z wyjątkiem gatunków niepożądanych i innych gatunków wymienionych w bazie „Gatunki obce. Polska baza danych” Instytutu Ochrony Środowiska PAN oraz pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezwii, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczu, żylistek i żywotników,
 - e) drzewa dziuplaste nie stanowiące zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 16) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 17) **zieleń izolacyjna** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do oznaczonej sytuacji przestrzennej (minimum 12,0 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 18) **zorganizowana zieleń publiczna** – zieleń 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 dla terenów elementarnych

§ 6. Teren elementarny D.J.4001.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie z zakresu:
 - a) usługi pensjonatowe,
 - b) handel detaliczny w lokalach do 50 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych,
 - c) nieuciążliwe rzemiosło usługowe (z wyłączeniem warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej) i artystyczne,
 - d) obsługa firm i klientów (z wyłączeniem usług motoryzacyjnych);
- 3) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej i stacji radiowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH 320020; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje nakaz

- minimalizacji negatywnego wpływu na właściwy stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 2) planowane przedsięwzięcia realizuje się po przeprowadzonym postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i obszar Natura 2000, wynikającym z przepisów odrębnych;
 - 3) teren położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych, zgodnie z rozporządzeniami Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Parku i jego planu ochrony;
 - 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
 - 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych i wynikających z potrzeb ochrony przyrody, oraz niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją dojazdów od strony ul. Spokojnej i podziemnego uzbrojenia terenu;
 - 6) dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów wyłącznie gatunków rodzimych, odpowiadających istniejącym warunkom siedliskowym;
 - 7) w odległości do 6 m od granicy terenu D.J.4004.KD.L nakazuje się realizację nasadzeń drzew i krzewów uzupełniających istniejącą zorganizowaną zielen publiczną (w terenie D.J.4004.KD.L), odpowiadających warunkom siedliskowym gądownym np.: grab zwyczajny, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy, w sposób niekolidujący z realizacją wjazdu na posesję; odstępy między nasadzeniami powinny wynosić nie mniej niż 10 m;
 - 8) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;
 - 9) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
 - 10) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej.

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

- 1) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, wraz z przeznaczonymi na potrzeby mieszkańców budynkami garażowymi, gospodarczymi oraz obiektami rekreacji przydomowej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
- 3) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu, określa usytuowanie budynku głównego (mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego); dla budynków towarzyszących (np.: obiekty gospodarcze, garaże) przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 5) na działce budowlanej przylegającej do terenów: D.J.4004.KD.L i D.J.4005.KD.D zabudowę realizuje się w oparciu o ustalony przebieg obowiązującej linii zabudowy w formie zamknięcia kompozycyjnego, oznaczonego na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy:
 - a) na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów, okapów - do 0,80 m, balkonów, galerii - do 1,30 m,
 - b) tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp - do 1,30 m,
 - c) innych elementów programu architektonicznego (przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zadaszeń nad wejściami oraz elementów strefy wejściowej wspartych na słupach) - do 0,80 m,
 - d) zewnętrznych warstw termoizolacyjnych i wykończeniowych - do 0,20 m; linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 8) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;

- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia kondygnacja użytkowa w stromym dachu i nie więcej niż 9,5 m; wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 10) budynki kryje się dachami stromymi, przy czym w budynkach jednokondygnacyjnych dopuszcza się zastosowanie innych form przekryć dachowych;
- 11) nie ogranicza się usytuowania zabudowy towarzyszącej budynkowi mieszkalnemu albo mieszkalno-usługowemu (wiaty, altany, przydomowe oranżerie itp.) za wyjątkiem budynków gospodarczych, które realizuje się jako wolno stojące;
- 12) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 13) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 14) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania (w tym zabudowy) i użytkowania terenu niezgodnego z planem lecz istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu - do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem;
- 15) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego i użytkowania terenu z wyjątkiem:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do kontynuacji dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu lecz istniejącego legalnie, do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z ustaleniami niniejszego planu,
 - b) zapleczy budowy inwestycji, realizowanych zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 20,0 m;
- 3) kąt nachylenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego:
 - a) ul. Spokojnej zawarty w przedziale od 85° do 90°,
 - b) drogi łączącej ul. Spokojną z ul. Dobropole zawarty w przedziale od 75° do 90°;
- 4) dopuszcza się regulacje podziałów własnościowych i scalenia gruntów innych niż ustalone w ust. 4 pkt 1÷3 w celu wydzielenia działek na przyłączenie do sąsiedniej posesji ze względu na możliwość jej racjonalnej zabudowy lub zapewnienie dostępu do drogi wewnętrznej D.J.4006.KDW;
- 5) ustalone w pkt 1÷4 zasady parcelacji nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty inżynierskie i inżynierskie urządzenia sieciowe.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu z:
 - a) ul. Spokojnej, położonej poza granicami planu, poszerzonej terenem D.J.4004.KD.L,
 - b) drogi łączącej ul. Spokojną z ul. Dobropole, położonej poza granicami planu, poszerzonej terenem D.J.4005.KD.D,
 - c) drogi wewnętrznej D.J.4006.KDW;
- 2) realizację każdego nowego obiektu budowlanego warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, obliczoną na podstawie podanych w pkt 4 wskaźników zapotrzebowania na miejsca postojowe; potrzeby parkingowe należy ustalać dla poszczególnych działek budowlanych, stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 10;
- 3) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą oblicza się na podstawie wskaźników zapotrzebowania na miejsca postojowe, podanych pkt 4 z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 10;
- 4) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne: 2 miejsca postojowe / 1 mieszkanie,
 - b) obsługa firm i klientów: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej,
 - c) handel: 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej,
 - d) usługi pensjonatowe: 1miejsce postojowe / 2 miejsca hotelowe,
 - e) inne usługi: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej;

- 5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 2, 3 i 4, nie obowiązują w przypadku:
 - a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - b) przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia: w ul. Spokojnej (poza granicami planu) wraz z terenem D.J.4004.KD.L, lub w drodze łączącej ul. Spokojną z ul. Dobropole wraz z terenem D.J.4005.KD.D lub w drodze wewnętrznej D.J.4006.KDW;
- 2) w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie tymczasowych rozwiązań lokalnych i indywidualnych;
- 3) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę i remont istniejących sieci i przyłączy: wodociągowych, gazowych, elektroenergetycznych;
- 4) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 5) przy spełnieniu warunków ochrony środowiska dopuszcza się stosowanie innych źródeł ciepła, jak energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepłe, niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe itp.

§ 7. Teren elementarny D.J.4002.P,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, usługowa, magazyny i składy;
- 2) zakazuje się wprowadzenia :
 - a) usług motoryzacyjnych,
 - b) sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację 1 mieszkania funkcyjnego w granicach działki budowlanej, wbudowanego lub dobudowanego do budynku produkcyjnego lub usługowego, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 10;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 6) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH 320020; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje nakaz minimalizacji negatywnego wpływu na właściwy stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 2) planowane przedsięwzięcia realizuje się po przeprowadzonym postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i obszar Natura 2000, wynikającym z przepisów odrębnych;
- 3) teren położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych, zgodnie z rozporządzeniami Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Parku i jego planu ochrony;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych i wynikających z potrzeb ochrony przyrody, oraz niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją dojazdów i podziemnego uzbrojenia terenu;
- 6) zakazuje się makroniwelacji terenu za wyjątkiem wykopów budowlanych niezbędnych do realizacji fundamentów nowej zabudowy, pod warunkiem nie uruchomienia procesów erozyjnych;

- 7) wzdłuż granicy z terenami elementarnymi: D.J.4001.MN,U i D.J.4003.US nakazuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej, z zachowaniem istniejących pasów zadrzewień, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów wyłącznie gatunków rodzimych, odpowiadających istniejącym warunkom siedlisk grądowych takich jak: dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy;
- 9) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 10) realizację mieszkania funkcyjnego warunkuje się zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie wewnątrz lokalu mieszkalnego dopuszczalnych poziomów: dźwięku i wibracji;
- 11) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania harmonijnej sylwety zespołu zabudowy, eksponowanej z terenów położonych na południe i wschód od obszaru objętego planem;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja i nie więcej niż 8,0 m, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi, dopuszcza się inne formy przekryć dachowych;
- 7) dopuszcza się montaż anten telefonii komórkowej na wolno stojącym maszcie antenowym;
- 8) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych: 70,0 m n.p.m.;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących z wyjątkiem jednej reklamy usytuowanej przy drodze łączącej ul. Spokojną z ul. Dobropole, o wysokości do 4,5 m i powierzchni informacyjnej do 12,0 m²; oznakowania prowadzonej działalności gospodarczej dopuszcza się wyłącznie w formie szyldów umieszczanych na elewacji frontowej, bezpośrednio przy wejściu do lokalu użytkowego lub na ogrodzeniu posesji od strony frontowej;
- 10) zakazuje się realizacji ogrodzeń z muru pełnego o wysokości powyżej 1,5 m oraz z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 11) dopuszcza się realizację nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów kubaturowych o wysokości większej niż 4,5 m.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się jako przylegające do drogi łączącej ul. Spokojną z ul. Dobropole (poza granicami planu), albo drogi wewnętrznej D.J.4006.KDW;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 4000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 15,0 m;
- 4) kąt nachylenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogi wewnętrznej D.J.4006.KDW zawarty w przedziale od 85° do 90°;
- 5) dopuszcza się regulację podziałów własnościowych i scalenia gruntów innych niż ustalone w pkt 1÷3 w celu wydzielenia działek na przyłączenie do sąsiedniej posesji ze względu na możliwość jej racjonalnej zabudowy lub zapewnienie dostępu do drogi wewnętrznej D.J.4006.KDW;
- 6) ustalone w pkt 1÷5 zasady parcelacji nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty inżynieryjne i inżynieryjne urządzenia sieciowe oraz stacje bazowe telefonii komórkowej.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu z:
 - a) drogi łączącej ul. Spokojną z ul. Dobropole, położonej poza granicami planu,
 - b) drogi wewnętrznej D.J.4006.KDW;
- 2) realizację każdego nowego obiektu budowlanego warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, obliczoną na podstawie podanych w pkt 4 wskaźników zapotrzebowania na miejsca postojowe;

- potrzeby parkingowe należy ustalać dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 11;
- 3) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą oblicza się na podstawie wskaźników zapotrzebowania na miejsca postojowe, podanych w punkcie w pkt 4 z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 11;
 - 4) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) zakłady produkcyjne i przetwórstwo: 1 miejsce postojowe / 5 zatrudnionych,
 - b) magazyny: 1 miejsce postojowe / 2 zatrudnionych,
 - c) handel: 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej,
 - d) inne usługi: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej,
 - e) lokale mieszkalne: 1 miejsce postojowe / 1 mieszkanie;
 - 5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 2, 3 i 4 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.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w drodze od ul. Spokojnej w kierunku ul. Dobropole oraz w terenach: D.J.4001.MN.U, D.J.4002.P,U, D.J.4006.KDW;
- 2) w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się zastosowanie tymczasowych rozwiązań lokalnych i indywidualnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont istniejących sieci i przyłączy: wodociągowych, gazowych, elektroenergetycznych;
- 4) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 5) przy spełnieniu warunków ochrony środowiska dopuszcza się stosowanie innych źródeł ciepła, jak energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepłe, niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe itp.

§ 8. Teren elementarny D.J.4003.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu i rekreacji wraz z usługami towarzyszącymi oraz zieleni urządzona;
- 2) w ramach usług sportu i rekreacji dopuszcza się m.in.:
 - a) obiekty sportowe, jak np.: boiska sportowe, siłownia, mini golf, urządzenia treningowe do gry w golfa, place zabaw dla dzieci itp.,
 - b) rekreacja konna wraz z niezbędnymi urządzeniami terenowymi (parkur, ujeżdżalnia, okólnik),
 - c) obiekty obsługi rekreacji, sportu oraz turystyki pieszej, rowerowej i konnej np.: zaplecze socjalne (szatnie, magazyny sprzętu, wypożyczalnia sprzętu), sauna, ścieżka treningowa;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących z zakresu:
 - a) usługi pensjonatowe,
 - b) usługi hotelowe w obiektach o liczbie użytkowników nie przekraczającej 100 osób,
 - c) gastronomia,
 - d) handel detaliczny w lokalach do 50 m² powierzchni użytkowej,
 - e) rehabilitacja i opieka zdrowotna,

- f) kultura i edukacja;
- 4) w granicach działki budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania funkcyjnego w formie lokalu mieszkalnego wbudowanego lub dobudowanego do budynku, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 13.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH 320020; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu obowiązuje nakaz minimalizacji negatywnego wpływu na właściwy stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 2) planowane przedsięwzięcia realizuje się po przeprowadzonym postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i obszar Natura 2000, wynikającym z przepisów odrębnych;
- 3) teren położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych, zgodnie z rozporządzeniami Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Parku i jego planu ochrony;
- 4) wzdłuż południowej i zachodniej granicy terenu nakazuje się nasadzenia drzew i krzewów wyłącznie gatunków rodzimych, odpowiadających istniejącym warunkom siedlisk łąkowych takich jak: grab zwyczajny, dąb szypułkowy, głóg jednoszyjkowy z zastrzeżeniem pkt 7;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych i wynikających z potrzeb ochrony przyrody, oraz niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją dojazdów i podziemnego uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 7) w pasie 5,0 m od linii brzegu strumienia Sosnówka zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do strumienia w celu konserwacji;
- 8) zakazuje się makroniwelacji terenu;
- 9) zakazuje się przegradzania doliny strumienia Sosnówka;
- 10) zakazuje się prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne w dolinie strumienia Sosnówka;
- 11) dopuszcza się umocnienia brzegu strumienia Sosnówka wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno), bez możliwości zmiany jego naturalnego koryta;
- 12) nakazuje się zachowanie szuwarów i zadrzewień wzdłuż strumienia Sosnówka;
- 13) realizację mieszkania funkcyjnego warunkuje się zastosowaniem rozwiązań technicznych eliminujących przekroczenie wewnątrz lokalu mieszkalnego dopuszczalnych poziomów: dźwięku i wibracji;
- 14) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20 % powierzchni terenu elementarnego;
- 3) realizację nowej zabudowy kubaturowej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o parametrach zgodnych z ust. 4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,5 m, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 5) budynki kryje się dachami stromymi, przy czym w budynkach jednokondygnacyjnych dopuszcza się zastosowanie innych form przekryć dachowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących o powierzchni informacyjnej większej niż 0,8 m²;
- 7) zakazuje się realizacji ogrodzeń z muru pełnego o wysokości powyżej 1,5 m, z prefabrykowanych przęseł betonowych oraz wszelkich ogrodzeń murowanych w odległości do 20,0 m od strumienia Sosnówka;
- 8) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) nowe działki budowlane wydziela się jako przylegające do drogi wewnętrznej D.J.4006.KDW;

- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: 10,0 m;
- 4) kąt nachylenia nowych granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogi wewnętrznej D.J.4006.KDW zawarty w przedziale od 85° do 90°;
- 5) dopuszcza się regulacje podziałów własnościowych i scalenia gruntów innych niż ustalone w pkt 1÷3, wyłącznie w celu wydzielenia działek na przyłączenie do sąsiedniej posesji ze względu na możliwość jej racjonalnej zabudowy lub zapewnienie dostępu do drogi wewnętrznej D.J.4006.KDW;
- 6) ustalone w pkt 1÷5 zasady parcelacji nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty inżynieryjne i inżynieryjne urządzenia sieciowe;
- 7) ustala się dostęp do strumienia Sosnówka celem umożliwienia prowadzenia prac konserwacyjnych (związanych z utrzymywaniem powierzchniowych wód płynących):
 - a) ogólny w odległości do 1,5 m od linii brzegu strumienia,
 - b) co najmniej publiczny w odległości od 1,5 m do 5,0 m od linii brzegu strumienia;

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę terenu z:
 - a) ul. Spokojnej, położonej poza granicami planu,
 - b) drogi wewnętrznej D.J.4006.KDW;
- 2) realizację każdego nowego obiektu budowlanego warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, obliczoną na podstawie podanych pkt 4 wskaźników zapotrzebowania na miejsca postojowe; potrzeby parkingowe należy ustalać dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 14;
- 3) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą oblicza się na podstawie wskaźników zapotrzebowania na miejsca postojowe, podanych w pkt 4 z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 14;
- 4) minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb parkingowych:
 - a) usługi sportu i rekreacji: 1 miejsce postojowe / 4 korzystających,
 - b) handel, gastronomia: 1 miejsce postojowe / 40 m² powierzchni użytkowej,
 - c) inne usługi: 1 miejsce postojowe / 30 m² powierzchni użytkowej;
- 5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 2, 3 i 4 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.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ul. Spokojnej (poza granicami planu) oraz w terenie D.J.4006.KDW;
- 2) w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej dopuszcza się zastosowanie tymczasowych rozwiązań lokalnych i indywidualnych.
- 3) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 4) przy spełnieniu warunków ochrony środowiska dopuszcza się stosowanie innych źródeł ciepła, jak energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepłne, niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe itp.

§ 9. Teren elementarny D.J.4004.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna (część pasa drogowego).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH 320020; planowane przedsięwzięcia realizuje się po przeprowadzonym postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i obszar Natura 2000, wynikającym z przepisów odrębnych;
- 2) teren położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych, zgodnie z rozporządzeniami Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Parku i jego planu ochrony;
- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem: cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych i wynikających z potrzeb ochrony przyrody oraz niezbędnej wycinki pojedynczych drzew i krzewów kolidujących z wjazdem na posesję i realizacją podziemnego uzbrojenia terenu.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania istniejącego i na czas budowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) nakazuje się zachowanie, uzupełnienie i ochronę istniejącej przyulicznej zieleni wysokiej jako zorganizowanej zieleni publicznej – w formie alei drzew, dopuszcza się uzupełnienie zadrzewienia zgodnego z siedliskiem gądownym.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicach planu) zmienna od 0,0 m do 2,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

w granicach terenu realizuje się poszerzenie pasa drogowego będącego poboczem ul. Spokojnej, położonej poza granicami planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 10. Teren elementarny D.J.4005.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa (część pasa drogowego).

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH 320020; planowane przedsięwzięcia realizuje się po przeprowadzonym postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i obszar Natura 2000, wynikającym z przepisów odrębnych;
- 2) teren położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych, zgodnie z rozporządzeniami Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Parku i jego planu ochrony;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania istniejącego i na czas budowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających (w granicach planu) zmienna od 0,0 m do 13,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

ustala się przyłączenie terenu do pasa drogowego fragmentu drogi biegnącej od ul. Spokojnej w kierunku ul. Dobropole, w granicach terenu realizuje się fragment jezdni, chodnika i pobocze.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) sieć i przyłącza: wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu, oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 11. Teren elementarny D.J.4006.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren położony jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH 320020; planowane przedsięwzięcia realizuje się po przeprowadzonym postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i obszar Natura 2000, wynikającym z przepisów odrębnych;
- 2) teren położony jest w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych, zgodnie z rozporządzeniami Wojewody Zachodniopomorskiego w sprawie Parku i jego planu ochrony;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej wyłącznie gatunków rodzimych odpowiadających istniejącym warunkom siedliskowym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych roślin.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego za wyjątkiem zagospodarowania terenu na czas budowy drogi;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni utwardzonej.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się scalenia gruntów.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 3) drogę wewnętrzną obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% dla niezabudowanych nieruchomości gruntowych w terenach elementarnych: D.J.4001.MN,U, D.J.4002.P,U, D.J.4003.US,
- 2) 0% dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem.

§ 13. Na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Spokojna” w Szczecinie, uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego D.100, uchwalony uchwałą Nr XVI/536/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany D.100 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopom. z 2000 r. Nr 5, poz. 47).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

UZASADNIENIE

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Spokojna” w Szczecinie

Do sporządzenia projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Spokojna” w Szczecinie przystąpiono zgodnie z uchwałą Nr XIV/378/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 29.10.2007 r.

Obszar miejscowego planu obejmuje teren o powierzchni 2,9292 ha, położony w części Osiedla Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce (w pobliżu administracyjnej granicy miasta i granicy Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”). W granicach planu znajduje się teren zabudowy usługowo-produkcyjnej (częściowo zainwestowany) oraz tereny rolne (niezainwestowane).

Na części obszaru planu obowiązuje zmiana Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina D.100. Zgodnie z wnioskiem jednego z właścicieli terenu objętego granicą zmiany Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecina D.100, jej zakres terytorialny oraz obowiązujący nakaz stosowania stromych dachów nie pozwalają na rozbudowę istniejącego zakładu produkcyjno-usługowego KRYOLAN POLAND Sp. z o. o. (zmiana D.100 miała na celu usankcjonowanie istniejących obiektów produkcji rolniczej jako obiektów usługowych, magazynowych i produkcyjnych nie związanych z rolnictwem).

W projekcie planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa produkcyjna, usługowa, magazyny i składy,
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług,
- 3) zabudowa usług sportu i rekreacji wraz z usługami towarzyszącymi oraz zieleń urządzonej,
- 4) komunikacja drogowa - poszerzenie ulicy lokalnej i ulicy dojazdowej.

Wprowadzone rozstrzygnięcia planistyczne m. in. określają warunki:

- 1) realizacji lokalnych celów publicznych jakimi są:
 - a) rozbudowa sieci infrastruktury inżynierskiej,
 - b) rozbudowa układu drogowego stanowiącego fragment ulicy lokalnej (ul. Spokojna) oraz fragment ulicy dojazdowej (łączącej ul. Spokojną z ul. Dobropole), znajdującego się poza granicami planu,
- 2) utrzymania, przebudowy, rozbudowy istniejącej i realizacji nowej zabudowy (w tym zabudowy usługowo-produkcyjnej zgodnie z wnioskiem zakładu produkcyjno-usługowego KRYOLAN POLAND Sp. z o. o.),
- 3) zmiany zagospodarowania terenów w dostosowaniu do ich przeznaczenia oraz lokalnych wymagań w zakresie kształtowania krajobrazu.

Na terenach niezainwestowanych plan kreuje nowe wartości przestrzenne i funkcjonalne, zgodnie z polityką proinwestycyjną miasta.

Z prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze projektu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica - Spokojna” wynika, że ustalenia planu przeznaczając tereny oraz określając sposób ich zagospodarowania, mają na celu zachowanie i przywrócenie na poszczególnych terenach równowagi przyrodniczej i nie wpłyną niekorzystnie na stan środowiska przyrodniczego. Przeznaczenie terenów wynika głównie z istniejącego już stanu zagospodarowania oraz rozwiązań projektowych umożliwiających nowe zainwestowanie, zgodnie z warunkami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym.

Kompleksowa analiza aktualnego stanu środowiska przeprowadzona w trakcie sporządzania prognozy wykazała, że w granicach planu można zauważyć jedynie niewielki wpływ człowieka na poszczególne komponenty środowiska. Wdrożenie rozwiązań wskazywanych przez plan zapobiegnie niekontrolowanemu zainwestowaniu i zabudowie oraz umożliwi przekształcenie dotychczas terenów rolnych na tereny ekstensywnego zainwestowania miejskiego, zgodnie z aktualnymi potrzebami i w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań przyrodniczych.

Plan reprezentuje właściwe podejście do ochrony środowiska, ograniczając do minimum niezbędną ingerencję w środowisko przyrodnicze. Ponadto wszelkie ograniczenia wynikające z istniejących form ochrony przyrody są uwzględnione w ustaleniach planu.

W zakresie obsługi inżynierskiej plan przewiduje: zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych w oparciu sieci uzbrojenia: w ul. Spokojnej (poza granicami planu) oraz drodze wewnętrznej - istniejące i nowe (projektowane), których realizacja jest związana z potrzebami obsługi inżynierskiej terenów sąsiednich (poza granicami planu). Do czasu realizacji uzbrojenia plan umożliwi zastosowanie indywidualnych rozwiązań inżynierskich.

Skutki prawne z tytułu art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnoszą się do gruntów niezabudowanych w terenach elementarnych D.J.4001.MN,U, D.J.4002.P,U, D.J.4003.US. W odniesieniu do ww. gruntów ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30%.

Prezydent Miasta stwierdza zgodność rozwiązań projektu planu z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin.