

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2022 r.

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

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) D – symbol dzielnicy Prawobrzeże;
- 2) Z – symbol osiedla Zdroje;

- 3) 8001 ÷ 8024 – numer terenu elementarnego w planie;
 - 4) symbole przeznaczenia terenu:
 - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,

 - c) U,ZP – teren usług i zieleni urządzonej,
 - d) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - e) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - f) E – teren stacji transformatorowej,
 - g) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - h) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - i) KP – teren ciągu pieszego,
 - j) KS – teren parkingu naziemnego.
 - 5) wydzielenia wewnętrzne oznaczono na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący:
 - a) 1.U,ZP, 2.U,ZP, 3.U,ZP, 4.U,ZP, 8.U,ZP – teren usług i zieleni urządzonej,
 - b) 5.KS – teren parkingu naziemnego dla samochodów osobowych,
 - c) 6.KDW, 7.KDW – teren drogi wewnętrznej.
3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują w całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.
4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:
- 1) ustalenia funkcjonalne;
 - 2) ustalenia ekologiczne;
 - 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
 - 4) ustalenia komunikacyjne;
 - 5) ustalenia inżynieryjne;
 - 6) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:
- 1) ustalenia funkcjonalne;
 - 2) ustalenia ekologiczne;
 - 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
 - 4) ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. wegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą, gabarytem lub wysokością, o szczególnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 5) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa

i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 6) **kompozycja obiektu** – układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką;
- 7) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 8) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew i krzewów, trawników oraz ozdobnej roślinności zielnej o określonym składzie gatunkowym wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);
- 9) **makroniwelacja** – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca między innymi na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 10) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 14) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 15) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 16) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 17) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 18) **pas techniczny** – pas techniczny - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 19) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
 - a) 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
- b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 20) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zielen o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 21) **rewaloryzacja zainwestowania** – przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;
- 22) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 23) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
- b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
- minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- c) drzewa szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, których obwód pnia mierzony na wysokości 5 cm wynosi minimum 50 cm: np.: jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, grujecznik japoński, grab amerykański.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw płynnych,
 - b) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - c) obiektów i terenowych urządzeń sportów motorowych,
 - d) obiektów obsługi pojazdów (warsztatów mechaniki pojazdowej, warsztatów blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, stacji diagnostyki pojazdów, myjni samochodowych itp.),
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) dopuszcza się usługi w zakresie handlu w lokalach o powierzchni użytkowej do 150 m²;
- 3) część obszaru objętego planem (tereny elementarne: D.Z.8002.U,ZP, D.Z.8003.MN,U, D.Z.8006.MN,U, D.Z.80013.MN,U, D.Z.8015.MN,U) położona jest w zasięgu strefy sanitarnej istniejącego Cmentarza Zdroje przy ul. Poległych, oznaczonej na rysunku planu, gdzie obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów z zakresu lokalizacji cmentarzy;
- 4) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

- 13) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: D.Z.8008.ZP, D.Z.8014.ZP, D.Z.8016.ZP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 14) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego D.Z.8002.U,ZP obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) w granicach planu zlokalizowany jest obiekt o wartościach zabytkowych oznaczony na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków, dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków: zespół dworsko-parkowy przy ul. Walecznych 23, w tym park wraz z zespołem budynków: budynek tzw. „Zielony Dwór” oznaczony na rysunku planu literą A, budynek „żółty” oznaczony na rysunku planu literą B, budynek „czerwony” oznaczony na rysunku planu literą C, budynek dawnej lodowni oznaczony na rysunku planu literą D oraz dom mieszkalny przy ul. Walecznych 22d oznaczony na rysunku planu literą E (położone na terenach elementarnych D.Z.8001.MW,U, D.Z.8002.U,ZP, D.Z.8003.MN,U);
- 2) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odbudowa z odtworzeniem wysokości, historycznej kompozycji architektonicznej bryły budynku, kształtu i materiału pokrycia dachu, materiału elewacji oraz detalu architektonicznego przy zachowaniu historycznych linii zabudowy;
- 3) część obszaru planu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego oznaczoną na rysunku planu; ustalenia planu realizują wymogi ochrony krajobrazu kulturowego wynikające ze strefy ochrony ekspozycji przedpola i tła widoku:
 - a) z ulicy Walecznych na zespół dworsko-parkowy,
 - b) ze skarpy kolejowej na tereny bezpośrednio sąsiadujące ze Szczecińskim Parkiem Krajobrazowym „Puszcza Bukowa”;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza ustalone planem linie zabudowy:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) balkonów i wykuszy na wysokości powyżej parteru,
 - c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 5) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (wskazane w ustaleniach lub na rysunku planu np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy, zabudowa lub zagospodarowanie wskazane do likwidacji), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:
 - a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,
 - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 6) niezależnie od ustaleń planu:
 - a) dopuszcza się rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewnienia im dostępności,
 - b) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy budynków – istniejących w dniu wejścia w życie planu, poprzez realizację: szybów dźwigowych, klatek schodowych, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji niezbędnych do obsługi technicznej;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 2;
- 8) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe;
- 9) na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów i stropodachów zielonych;
- 10) obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej;

- a) dla urządzeń i instalacji lokalizowanych na dachach płaskich,
 - b) dla obiektów przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów technicznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych wolno stojących, jeżeli nie ma możliwości ich wbudowania w kubaturę budynku;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego związanego z:
- a) imprezami okolicznościowymi,
 - b) ekspozycjami plenerowymi,
 - c) niekubaturowymi ogródkami gastronomicznymi;
- 12) obszar planu położony w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin–Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Szczecin–Dąbie;
- 13) na obszarze całego planu ustala się maksymalną wysokość nowych: zabudowy i obiektów technicznych, jak również wszystkich urządzeń i obiektów lokalizowanych na dachach budynków: 46 m n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 14) obszar planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
- a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - b) w części obszaru planu hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 15) w nowej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo–usługowej i usługowej garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) realizuje się jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 16) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 17) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
- a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów,
 - b) na dachach stromych i płaskich elewacji frontowych od strony ulic i placów, chyba że całą połąc dachu będzie stanowić dachówka fotowoltaiczna,
 - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 18) ustala się zasady realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych:
- a) na istniejącej i nowej zabudowie z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku,
 - b) na istniejących i nowych dachach stromych w formie całej połąci lub jej części np. wykonanej jako dach solarny lub z wykorzystaniem dachówki solarnej, z zastrzeżeniem lit. a,
 - c) na istniejących i nowych dachach o kącie nachylenia połąci dachowych do 25 stopni – w formie dowolnej,
 - d) w formie wypełnienia otworów okiennych na co najmniej całej jednej kondygnacji;
- 19) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 7 m (po 3,5 m po obu stronach osi linii);

- 20) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 21) ustala się pas techniczny o szerokości:
- 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
 - 6 m (po 3 m po obu stronach osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - 0,5 m dla sieci ciepłej od skrajni rury po obu stronach,
 - 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 22) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 23) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
- sieci wodociągowych o średnicy do 300 mm – 2 m,
 - magistral wodociągowych o średnicy od 300 mm do 500 mm (włącznie) – 3 m,
 - magistral wodociągowych o średnicy ponad 500 mm – 8 m,
 - sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - sieci ciepłej – 1,5 m;
- 24) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

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

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	0	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,2 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	1 mp/2 mieszkania
3.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1–2 mp/80 miejsc hotelowych
4.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
5.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie

6.	Uczelnie i inne obiekty dydaktyczne	1mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów/słuchaczy przebywających jednocześnie	1–3 mp/20 studentów przebywających jednocześnie
7.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/1 obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
8.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	0	0
9.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
10.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
11.	Salone konferencyjne	1mp/10 miejsc	1mp/200 miejsc	1–2mp/80 miejsc
12.	Domy kultury, ośrodki aktywności oświatowo-kulturalnej	1 mp/25 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
13.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*
14.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/1 obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
15.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/50 m ² pow. sprzedaży
16.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	3 mp/100 m ² pow. całkowitej
17.	Małe obiekty sportu i rekreacji, rehabilitacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
18.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
19.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	0
20.	Pozostałe usługi	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

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

4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych stanowi sumę liczby miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;

5) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 2 nie obowiązują w przypadku:

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

5. Ustalenia inżynierskie:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:

- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
 - 3) system wodociągowy realizuje się:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
 - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej w obszarze lub poza obszarem planu;
 - 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzenie do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości),
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
 - 6) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej na terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
 - 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
 - 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną oraz promieniowania słonecznego oraz wiatru (o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji),
 - c) wyznacza się obszar, w którym dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych z zastrzeżeniem lit. a, zamykający się w granicach terenu elementarnego D.Z.8002.U,ZP jako funkcji uzupełniającej przeznaczenie terenu;
 - 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje

transformatorowe SN/nn oraz

z odnawialnych źródeł energii;

- 12) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej w obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepłna – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m;
- 15) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) obowiązuje uzupełnienie i utrzymanie kompozycji oraz składu gatunkowego starodrzewu;
- 4) nakazuje się realizację ustaleń planu, w tym realizację sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych z zastosowaniem rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie na system korzeniowy drzew parkowych;

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

- 1) obowiązuje ochrona obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków: zespołu dworsko-parkowego dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynek kryty dachem płaskim;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;
- 7) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;
- 8) zakazuje się lokalizacji wolno stojących: stacji transformatorowych, zespołów garaży naziemnych;
- 9) obowiązuje likwidacja obiektów kubaturowych oznaczonych na rysunku planu;
- 10) obowiązuje nawierzchnia dojazdów i miejsc postojowych wykonana z materiału pochodzenia naturalnego tj. kamień;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 0,09 ha.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna);
- 2) dopuszcza się obsługę przez teren D.Z.8002.U,ZP;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji ogólnospławnej.

§ 8. Teren elementarny D.Z.8002.U,ZP – powierzchnia 9,221 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i zieleni urządzona o charakterze parkowym;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie: ochrony zdrowia, opieki społecznej, zamieszkania zbiorowego, edukacji, kultury, rozrywki, turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii;
- 3) obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3;
- 4) ustala się wydzielienia wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1.U,ZP, 2.U,ZP, 3.U,ZP, 4.U,ZP: tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
 - b) 5.KS: teren parkingu naziemnego dla samochodów osobowych,
 - c) 6.KDW, 7.KDW: tereny dróg wewnętrznych,
 - d) 8.U,ZP: tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt. 16, 17, 18, 19;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 4) obowiązuje uzupełnienie i utrzymanie kompozycji oraz składu gatunkowego starodrzewu, zieleni parkowej oraz polan parkowych, w tym: uzupełnienie alei, szpalerów, grup drzew;
- 5) dopuszcza się pozostawienie samosiewów zgodnych z kompozycją i składem gatunkowym starodrzewu parkowego;
- 6) obowiązuje wprowadzenie w granicach wydzielen wewnętrznych 3.U,ZP, 4.U,ZP, 5.KS nasadzeń nawiązujących składem gatunkowym i kompozycją do nasadzeń historycznego zespołu dworsko-parkowego;
- 7) w granicach wydzielenia wewnętrznego 5.KS obowiązuje realizacja nawierzchni parkingu jako wodoprzepuszczalnej;
- 8) dopuszcza się niezbędną makroniwelację terenu ograniczoną do minimum do realizacji parkingów i dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu;
- 9) nakazuje się realizację ustaleń planu, w tym realizację sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych z zastosowaniem rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie na system korzeniowy drzew parkowych.

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

- 1) obowiązuje ochrona i rewaloryzacja obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków: zespołu dworsko-parkowego „Zielony Dwór” przy ul. Walecznych 23, w skład którego wchodzi – park sanatoryjny wraz z zespołem budynków oznaczonych na rysunku planu literami A, B, C, D, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków oraz ustalenia planu;
- 2) obowiązuje zachowanie i rewaloryzacja układu przestrzennego zespołu dworsko-parkowego na podstawie rozwiązań historycznych z dokumentacji archiwalnej, w tym:
 - a) odtworzenie i utrzymanie kompozycji parkowej oraz zagospodarowania terenu tj.: polany parkowe, osie widokowe, grupy drzew i krzewów, szpalery, aleje, schody parkowe oraz ukształtowanie terenu,
 - b) utrzymanie i przywrócenie historycznego układu komunikacyjnego i jego uzupełnienie;
- 3) obowiązuje realizacja dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu o jednakowym materiale i wzorze dla całego terenu elementarnego z materiału pochodzenia naturalnego tj. kamień brukowy z zastrzeżeniem ust. 4 pkt. 2;

- 4) obowiązuje zachowanie i rewaloryzacja historycznej formy budynków o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków: tzw. „Zielonego Dworu” oznaczonego na rysunku planu literą A, stanowiącego dominantę przestrzenną dla założenia parkowego oraz budynków oznaczonych na rysunku planu literami B, C, D;
- 5) dla budynków oznaczonych na rysunku planu A, B, C, D obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji architektonicznej głównej bryły budynku, kształtu i materiału pokrycia dachu, materiału elewacji oraz detalu architektonicznego;
- 6) dla budynku oznaczonego na rysunku planu literą B obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy; dopuszcza się rozbiórkę lub przebudowę tarasu w elewacji południowej budynku;
- 7) dla budynku oznaczonego na rysunku planu literą C dopuszcza się przebudowę lub rozbiórkę wtórnie dobudowanej klatki schodowej i wejść do schronu w elewacjach szczytowych budynku;
- 8) lico wykończonych elewacji budynków oznaczonych na rysunku planu literą A, B, C i D wyznacza obowiązującą linię zabudowy;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) nowa zabudowa i rozbudowa budynku oznaczonego na rysunku planu literą C kryta dachami płaskimi, ustalenie nie dotyczy wydzielenia wewnętrznego 8.U,ZP;
- 11) dla nowej zabudowy i rozbudowy budynków istniejących obowiązuje:
 - a) forma architektoniczna prosta, współczesna, niepowtarzająca historyzujących form,
 - b) wykończenie elewacji w udziale co najmniej 50% na powierzchniach elewacji z materiałów tj.: szkło, cegła, kamień, lub drewno;
- 12) stacje transformatorowe, urządzenia techniczne, pomieszczenia do przechowywania i segregacji odpadów oraz inne urządzenia techniczne należy realizować jako wbudowane w nową zabudowę;
- 13) obowiązuje likwidacja obiektów kubaturowych oznaczonych na rysunku planu;
- 14) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem oznaczonym na rysunku planu literą C; dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 9,038 ha;
- 16) dla każdego wydzielenia wewnętrznego 1.U,ZP i 2.U,ZP ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 40%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 9 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, w wydzieleniu wewnętrznym 1.U,ZP,
 - 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, w wydzieleniu wewnętrznym 2.U,ZP;
- 17) dla każdego wydzielenia wewnętrznego 3.U,ZP i 4.U,ZP ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 65%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nie wyżej niż 13 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu, z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego z zastrzeżeniem lit. d i e,
 - d) w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy maksymalna wysokość zabudowy w pasie terenu 23 m od granicy z terenami elementarnymi: D.Z.8006.MN,U i D.Z.8005.E, D.Z.8023.KDW nie więcej niż 10 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - e) w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy maksymalna wysokość zabudowy w pasie terenu 12 m od granicy z terenem elementarnym D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna) nie więcej niż 10 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - f) zabudowę realizuje się jako wolno stojącą w liczbie:
 - do 3 budynków w wydzieleniu wewnętrznym 3.U,ZP,
 - do 4 budynków w wydzieleniu wewnętrznym 4.U,ZP,
 - g) maksymalna długość lub szerokość elewacji budynku wolno stojącego – 25 m,

- h) minimalna odległość między poszczególnymi budynkami w wydzieleniu wewnętrznym – 13 m,
 - i) utrzymanie i wprowadzenie zieleni wysokiej pomiędzy budynkami;
- 18) dla wydzielenia wewnętrznego 8.U,ZP ustala się:
- a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 40%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 5 %,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - d) budynki kryte dachami o spadkach nachylenia od 0 do 30 stopni lub płaskimi;
- 19) dla wydzielenia wewnętrznego 5.KS obowiązuje minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 40%.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna spoza obszaru planu z ul. Walecznych, z terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna), z terenu D.Z.8024.KDW;
- 2) obowiązuje realizacja dróg wewnętrznych jako pieszo-jezdni;
- 3) realizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu: 5.KS, 4.U,ZP, 8.U,ZP;
- 4) obowiązują wymogi realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 5.KS obowiązuje realizacja miejsc postojowych naziemnych, w liczbie minimum 40 miejsc postojowych, w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 8.U,ZP dopuszcza się realizację miejsc postojowych naziemnych w liczbie minimum 20 miejsc postojowych, w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) w granicach wydzielenia wewnętrznego 4.U,ZP dopuszcza się:
 - realizację miejsc postojowych wyłącznie w parkingu podziemnym z wjazdem z terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna),
 - parking podziemny jako wspólna kondygnacja podziemna maksymalnie dwóch budynków usługowych zlokalizowanych wzdłuż terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna);
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów technologicznych z ujęcia wody podziemnej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn wyłącznie jako wbudowanej w nową zabudowę oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 70%;
- 3) obowiązuje uzupełnienie i utrzymanie kompozycji oraz składu gatunkowego starodrzewu, zieleni parkowej;
- 4) nakazuje się realizację ustaleń planu, w tym realizację sieci inżynieryjnych i inżynieryjnych urządzeń sieciowych z zastosowaniem rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie na system korzeniowy drzew parkowych;

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

- 1) obowiązuje ochrona obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków: zespołu dworsko-parkowego, w tym budynku oznaczonego na rysunku planu literą E dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 2) dla budynku oznaczonego na rysunku planu E obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji architektonicznej bryły budynku, utrzymanie kształtu i materiału pokrycia dachu oraz detalu architektonicznego i materiału elewacji;
- 3) lico wykończonych elewacji budynku oznaczonego na rysunku planu literą E wyznacza obowiązującą linię zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 15%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy nieujętej w rejestrze zabytków 4,5 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 7) dopuszcza się dachy płaskie dla istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 8) istniejąca zabudowa gospodarcza i garażowa do przebudowy, z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy;
- 9) w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) obowiązuje nawierzchnia dojazdów i miejsc postojowych wykonana z materiału pochodzenia naturalnego tj. kamień;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 0,24 ha.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna przez teren D.Z.8002.U,ZP;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: publicznie dostępny ciąg pieszy.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się realizację ciągu pieszego o nawierzchni utwardzonej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 3,7 m;
- 2) ustala się przekrój: ciąg pieszy.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) maksymalna wysokość budynku: 4 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynek kryty dachem płaskim;
- 4) obowiązuje obudowa estetyczna;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

a) 2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%.

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8018.KD.D (ul. Cedrowa), z terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna) lub z terenu D.Z.8023.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków), z terenu D.Z.8018.KD.D (ul. Cedrowa) lub z terenu D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 4) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 5) obowiązuje zieleń wysoka.

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

Obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8022.KDW.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%.

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część terenu elementarnego położona jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Wzgórza Bukowe PLH320020;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 4) występuje chronione siedlisko przyrodnicze – śródładowe kwaśne dąbrowy (9190);
- 5) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu, utwardzania terenu, lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów;
- 2) dopuszcza się prowadzenie szlaków turystycznych i ciągów pieszych uwzględniających zachowanie walorów przyrodniczych terenu;

3) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

Obsługa komunikacyjna spoza obszaru planu, powiązanie piesze z terenem D.Z.8004.KP.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%.

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%.

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków), z terenu D.Z.8021.KD.D (ul. Wzgórze);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) przeznaczenie działki o numerze ewidencyjnym 105 z obrębu 4162: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

- 3) dopuszcza się usługi;
- 4) obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z § 6 ust. 1 pkt 3.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) w granicach działki budowlanej o numerze ewidencyjnym 105 z obręb 4162: 30%;
 - b) dla pozostałych działek budowlanych: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do zachowania,
 - b) 12 m – dla nowej zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu z uwzględnieniem przepisów z zakresu prawa lotniczego;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8018.KD.D (ul. Cedrowa), z terenu D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków), z terenu D.Z.8021.KD.D (ul. Wzgórze) lub z terenu D.Z.8020.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 90%;
- 2) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 3) obowiązują zieleń wysoka;
- 4) obowiązują zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

Obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8021.KD.D (ul. Wzgórze).

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 50% dla działek objętych Systemem Zieleni Miejskiej,
 - b) 40% dla działek poza Systemem Zieleni Miejskiej;

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 5) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

5. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8018.KD.D (ul. Cedrowa), z terenu D.Z.8020.KD.D, z terenu D.Z.8021.KD.D (ul. Wzgórze) lub z ul. Poległych, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zielen urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 3) nakazuje się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu D.Z.8023.KDW lub D.Z.8024.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 11,4 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: na odcinku między skrzyżowaniami z ulicami D.Z.8017.KD.D i D.Z.8020.KD.D minimum 9,6 m, na pozostałym odcinku minimum 6,1 m;
- 2) na odcinku między skrzyżowaniami z ulicami D.Z.8017.KD.D i D.Z.8020.KD.D ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) na pozostałym odcinku ustala się przekrój minimum: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,6 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,7 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji deszczowej.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,8 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,2 m;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się przekrój w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 3,1 m;
- 2) ustala się przekrój minimum: jezdnia o jednym pasie ruchu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kanalizacji deszczowej.

§ 30. Teren elementarny D.Z.8024.KDW – powierzchnia 0,184 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,3 m;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną działek o numerach ewidencyjnych 8/16, 8/18, 8/1 z obrębu 4162, położonych poza obszarem planu;
- 3) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 31. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

§ 32. W obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Zielony Dwór” w Szczecinie, uchwalonym niniejszą uchwałą, tracą moc:

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

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

WYŁOŻENIE _ 07.07.2022-28.07.2022