

UCHWAŁA
Rady Miasta Szczecin
z dnia

**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 2021 r. poz. 741, zm. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986), **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 XVII/470/12 z dnia 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zdroje-Zielony Dwór” w Szczecinie na 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 położna wzdłuż 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;
 - 4) od strony wschodniej – ulica Walecznych.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 1000.
4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:
 - 1) D.Z.8001.MW,U – 0,099 ha;
 - 2) D.Z.8002.U,ZP – 9,221 ha;
 - 3) D.Z.8003.MN,U – 0,243 ha;
 - 4) D.Z.8004.KP – 0,017 ha;
 - 5) D.Z.8005.E – 0,016 ha;
 - 6) D.Z.8006.MN,U – 1,054 ha;
 - 7) D.Z.8007.MN,U – 0,737 ha;
 - 8) D.Z.8008.ZP – 0,388 ha;
 - 9) D.Z.8009.MN,U – 0,250 ha;
 - 10) D.Z.8010.ZN – 0,454 ha;
 - 11) D.Z.8011.MN,U – 0,160 ha;
 - 12) D.Z.8012.MN,U – 0,174 ha;
 - 13) D.Z.8013.MN,U – 1,348 ha;
 - 14) D.Z.8014.ZP – 0,253 ha;
 - 15) D.Z.8015.MN,U – 0,724 ha;
 - 16) D.Z.8016.ZP – 0,278 ha;
 - 17) D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna) – 0,491 ha;
 - 18) D.Z.8018.KD.D (ul. Cedrowa) – 0,471 ha;
 - 19) D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków) – 0,405 ha;
 - 20) D.Z.8020.KD.D – 0,036 ha;
 - 21) D.Z.8021.KD.D (ul. Wzgórze) – 0,324 ha;
 - 22) D.Z.8022.KDW – 0,114 ha;
 - 23) D.Z.8023.KDW – 0,072 ha;
 - 24) D.Z.8024.KDW – 0,184 ha.

§ 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 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10000 (Uchwała Nr XVII/470/12 z dnia 26.03.2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych 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.

5. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowią Załącznik nr 5, 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) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MW,U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) U,ZP teren usług i zieleni urządzonej,
 - d) ZN teren zieleni naturalnej (objęte granicą „Szczecińskiego Parku Krajobrazowego Puszcza Bukowa”),
 - e) ZP tereny zieleni urządzonej,
 - f) E teren stacji transformatorowej,
 - g) KD.D teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - h) KDW tereny drogi wewnętrznej,
 - i) KP teren ciągu pieszego.
- 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 – teren usług i zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
 - b) 5.KS – teren parkingu naziemnego dla samochodów osobowych,
 - c) 6.KDW, 7.KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - d) 8.U,ZP – teren usług i zieleni urządzonej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na 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 inżynierskie;
- 6) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (formułowane w ustaleniach ogólnych – obowiązują na całym obszarze planu).

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 inżynierskie.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **biłkitno** – zielona infrastruktura - wykorzystanie w sposób systemowy uwarunkowań środowiskowych w połączeniu z rozwiązaniami technicznymi w celu kompleksowego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych i możliwości wtórnego ich wykorzystania, regulacji poziomu wód gruntowych w miejscu opadu, regulacji mikroklimatu, zachowania bioróżnorodności (np. ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także rozwiązania dostosowane do zabudowy i zagospodarowania obszaru, np. zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej;
- 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) **inżynierskie 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, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 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 o określonym składzie gatunkowym, powierzchni trawiastych 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, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na

zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:

- a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyławkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 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) **obiekt sportu i rekreacji** – budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej;
 - 14) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
 - 15) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
 - 16) **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;
 - 17) **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;
 - 18) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
 - 19) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
 - 20) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykonanym 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;
 - 21) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń 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;
- 22) **rewaloryzacja zainwestowania** – przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;
- 23) **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;
- 24) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, dąglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarzab, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych
np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 25) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6.1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) elektrowni wiatrowych, mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) stacji paliw płynnych,
 - c) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - d) obiektów i terenowych urządzeń sportów motorowych,
 - e) obiektów obsługi pojazdów (warsztatów mechaniki pojazdowej, warsztatów blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, stacji diagnostyki pojazdów, myjni samochodowych itp.),
 - f) na terenach zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (MN,U, MW,U) dopuszcza się usługi w zakresie handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 150 m²;

- 2) 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 odrębnymi;
- 3) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) na obszarze planu, zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych, sieci inżynierskich,
 - d) niezbędnej wycinki w pasie ochrony funkcyjnej,
 - e) niezbędnej wycinki związanej z realizacją zabudowy kubaturowej,
 - f) wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego D.Z.8002.U,ZP;
- 5) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną oraz siedlisk przyrodniczych, na podstawie przepisów odrębnych;
- 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 odrębnymi;
- 7) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących drzew i krzewów oraz bylin gatunków niepożądanych;
- 8) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca; ustalenie nie dotyczy terenów elementarnych D.Z.8001.MW,U, D.Z.8002.U,ZP, D.Z.8003.MN,U;
- 9) obowiązuje ochrona i utrzymanie zieleni objętej wpisem do rejestru zabytków;
- 10) zakazuje się makroniwelacji terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 12) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 13) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 14) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów zieleni urządzonej, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 15) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu zabudowy usługowej i zieleni urządzonej, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 17) na zabudowanych działkach, na których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w dniu wejścia w życie planu jest mniejszy niż określony w ustaleniach szczegółowych,

dopuszcza się utrzymanie istniejącego udziału oraz pomniejszenie nie więcej niż o 5% powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu.

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

- 1) w granicach planu zlokalizowane są obiekty o wartościach zabytkowych:
 - a) wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne: zespół dworsko-parkowy przy ul. Walecznych 23, w skład którego wchodzi park wraz z zespołem budynków: budynek „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 w terenach elementarnym D.Z.8001.MW,U, D.Z.8002.U,ZP, D.Z.8003.MN,U),
 - b) chronione ustaleniami planu – willa przy ul. Poległych 3 (położony w terenie elementarnym D.Z.8015.MN,U);
- 2) część obszaru planu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego – zgodnie z rysunkiem 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”;
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnic, 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;
- 4) 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;
- 5) na terenach zabudowanych, gdzie przed dniem wejścia w życie niniejszego planu został przekroczony limit powierzchni zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych oraz na terenach, gdzie ustalenia szczegółowe utrzymują istniejącą powierzchnię zabudowy, dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy warunków zagospodarowania terenu i funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, klatek schodowych, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków do wysokości nie przekraczającej wysokości budynku;
- 6) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy dla całego obszaru planu, w granicach działki budowlanej: 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) część obszaru planu jest położona 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; całkowita wysokość obiektów budowlanych w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, urządzenia reklamowe, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących niekubaturowych obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu; całkowita wysokość obiektów budowlanych jest wyrażona w metrach nad poziom morza;
- 15) na obszarze planu maksymalna wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych wynosi 46 m n.p.m., o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 16) obszar planu znajduje się w strefie, gdzie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego zakazuje się:
 - a) budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - b) hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych,
 - c) sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzew lub krzewów mogących stanowić przeszkodę lotniczą;
- 17) w nowej zabudowie usługowej garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniżej położonej kondygnacji – poniżej poziomu gruntu, uznaje się za ukrycia podstawowej odporności, umożliwiające dostosowanie do funkcji ochronnej dla takiej liczby osób, która wynika z złożań projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków;
- 18) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej, działek gruntu stanowiących dojścia i dojazd do działek budowlanych i obiektów oraz działek powstałych na skutek przyłączenia w celu polepszenia warunków funkcjonowania;
- 19) 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;
- 20) ustala się zasady realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych:
 - a) na istniejącej zabudowie z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku,
 - b) na nowej zabudowie jako zaprojektowana okładzina elewacyjna w podziale kondygnacyjnym,
 - c) na istniejących i nowych dachach stromych w formie całej połąci np. wykonanej jako dach solarny lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,

- d) na istniejących i nowych dachach płaskich w formie dowolnej,
 e) w formie wypełnienia otworów okiennych na co najmniej całej jednej kondygnacji;
- 21) ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 22) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii);
- 23) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 24) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
- b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
- c) 0,5 m dla sieci ciepłej od skrajni rury po obu stronach,
- d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 25) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 26) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
- a) sieci wodociągowych o średnicy do 300 mm – 2 m,
 b) magistral wodociągowych o średnicy od 300 mm do 500 mm (włącznie) – 3 m,
 c) magistral wodociągowych o średnicy ponad 500 mm – 8 m,
 d) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 e) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 27) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia komunikacji:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice: Walecznych (droga powiatowa nr 5195Z, położona poza obszarem planu), Mączną (droga powiatowa nr 5101Z, 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);
- 2) 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;
- 3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę 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	1mp/4 miejsc hotelowych	1mp/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.	Sale 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:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,

- b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych 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 15;
- 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 dopuszcza się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu,
 - b) retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - c) stosowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo – wodnych),
 - d) lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno – zieloną infrastrukturę;
- 6) dla inwestycji realizowanych z zabudową, której suma powierzchni dachów i utwardzonych powierzchni terenu przekracza 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub częściowym opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych, na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo – wodnych) lub kanalizacji deszczowej, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 7) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci cieplnych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 10) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, wykorzystujących:

- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem energii wiatru, spełniające zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 11) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
 - 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
 - 13) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
 - 15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 16) 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;
 - 17) obowiązuje stosowanie rozwiązań zmniejszających zużycie wody, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii.

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 nie wystąpienie 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) nakazuje się realizację ustaleń planu, w tym realizację sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych z zastosowaniem rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie na system korzeniowych drzew parkowych.

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

- 1) obowiązuje ochrona obiektu o wartościach zabytkowych stanowiącego zespół dworsko-parkowy wpisanego do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynek kryty dachem płaskim;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) zakazuje się lokalizacji wolno stojących: stacji transformatorowych, zespołów garaży naziemnych;
- 7) obowiązuje likwidacja obiektów kubaturowych oznaczonych na rysunku planu;

- 8) usługi realizuje się jako wbudowane w budynek mieszkalny, bez możliwości przekształcenia elewacji w przypadku przebudowy istniejącego budynku;
- 9) obowiązuje wprowadzenie nawierzchni miejsc postojowych i dojazdów do nich z materiałów naturalnych tj. kamień;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 0,09 ha.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ulicy D.Z.8017.KD.D (ul. Mącznej);
- 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 urządzonej o charakterze parkowym;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie: ochrony zdrowia, opieki społecznej, zamieszkania zbiorowego, edukacji, kultury, rozrywki, turystyki, sportu, rekreacji, gastronomii;
- 3) ustala się wydzielenia wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1.U,ZP (0,32 ha), 2U,ZP (0,08 ha), 3.U,ZP (1,05 ha), 4.U,ZP (1,21 ha): tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej o charakterze parkowym,
 - b) 5.KS (0,26 ha): teren parkingu naziemnego dla samochodów osobowych,
 - c) 6.KDW (0,18 ha), 7.KDW (0,05 ha): tereny dróg wewnętrznych,
 - d) 8.U,ZP (0,18 ha): 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. 18, 19, 20, 21;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 4) obowiązuje zachowanie, uzupełnienie i utrzymanie kompozycji oraz składu gatunkowego starodrzewu, zieleni parkowej oraz polan parkowych, w tym: uzupełnienie alei, szpalerów, grup drzew;
- 5) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem:
 - a) przywrócenia wnętrza parkowych o charakterze polan parkowych przez oczyszczenie z roślinności wtórnej,
 - b) odtworzenia i utrzymania osi widokowych przed elewacją pn.–wsch. budynku oznaczonego na rysunku planu literą A,
 - c) drzew pochodzących z samosiewów w przypadku kolizji z kompozycją historyczną parku, w tym z układem dróg i ścieżek parkowych,
 - d) drzew w wydzieleniach wewnętrznych: 1.U,ZP, 2.U,ZP, 3.U,ZP, 4.U,ZP kolidujących z nową zabudową dopuszczoną planem,
 - e) drzew w wydzieleniu wewnętrznym: 5.KS kolidujących z drogami manewrowymi parkingu,
 - f) drzew kolidujących z przebiegiem dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu;
- 6) w przypadku konieczności wykonania wycinki sanitarnej starodrzewu parkowego obowiązuje wprowadzenie nasadzenia odtwarzającego z tego samego gatunku;
- 7) dopuszcza się pozostawienie samosiewów zgodnych z kompozycją i składem gatunkowym starodrzewu parkowego;
- 8) obowiązuje wprowadzenie w granicach wydzieleni wewnętrznych 3.U,ZP, 4.U,ZP, 5.KS nasadzeń nawiązujących składem gatunkowym i kompozycją do nasadzeń historycznego zespołu dworsko-parkowego;

- 9) w granicach wydzielenia wewnętrznego 5.KS obowiązuje realizacja nawierzchni parkingu jako wodoprzepuszczalnej;
- 10) dopuszcza się makroniwelację terenu ograniczoną do niezbędnego minimum w celu realizacji parkingów i dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu;
- 11) nakazuje się realizację ustaleń planu, w tym realizację sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych z zastosowaniem rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie na system korzeniowych drzew parkowych.

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

- 1) obowiązuje ochrona i rewitalizacja obiektu – zespołu dworsko-parkowego przy ul. Walecznych 23, w skład którego wchodzi park sanatoryjny wraz z zespołem budynków oznaczonych na rysunku planu literami A, B, C, D, wpisanego do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne i ustalenia planu;
- 2) obowiązuje zachowanie i rewitalizacja układu przestrzennego założenia 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 i inna architektura ogrodowa oraz ukształtowanie terenu,
 - b) utrzymanie i przywrócenie historycznego układu komunikacyjnego i jego uzupełnienie;
- 3) obowiązuje realizacja dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu o jednolitej nawierzchni kamiennej, brukowej z zastrzeżeniem § 8 ust. 4 pkt. 2;
- 4) obowiązuje zachowanie i rewitalizacja 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, utrzymanie 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:
 - a) rozbiórkę lub przebudowę tarasu w elewacji południowej budynku,
 - b) termoizolację;
- 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 obowiązujące linie zabudowy;
- 9) 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;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczono na rysunku planu;
- 11) nowa zabudowa i rozbudowa budynków istniejących kryta dachami płaskimi, ustalenie nie dotyczy wydzielenia wewnętrznego 8.U,ZP;
- 12) dla nowej zabudowy i rozbudowy budynków istniejących obowiązuje:
 - a) forma architektoniczna prosta, współczesna, nie powtarzająca historyzujących form,
 - b) wykończenie elewacji z materiałów naturalnych tj. szkło, cegła, kamień, drewno, tynk w udziale przeważającym na powierzchniach elewacji;
- 13) stacje transformatorowe, urządzenia techniczne, pomieszczenia do przechowywania i segregacji odpadów oraz inne urządzenia techniczne należy realizować jako wbudowane w nową zabudowę;
- 14) obowiązuje likwidacja obiektów kubaturowych oznaczonych na rysunku planu;
- 15) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem oznaczonym na rysunku planu literą C do zachowania;

- 16) dopuszcza się likwidację obiektu obrony cywilnej w przypadku kolizji z planowaną inwestycją, po wcześniejszym wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 17) obowiązuje realizacja zwartej terenu rekreacyjnego– wypoczynkowego;
- 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 9,038 ha;
- 19) dla każdego wydzielenia wewnętrznego 1.U,ZP i 2.U,ZP obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 15%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60%,
 - 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;
- 21) dla każdego wydzielenia wewnętrznego 3.U,ZP i 4.U,ZP obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 65%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - d) maksymalna długość elewacji budynku wolno stojącego 25 m,
 - e) obowiązuje zabudowa wolno stojąca w liczbie:
 - do 3 budynków w wydzieleniu wewnętrznym 3.U,ZP,
 - do 4 budynków w wydzieleniu wewnętrznym 4.U,ZP, z obowiązkiem wycofania ostatniej kondygnacji w formie trasów od strony ulicy D.Z.8017.KD.D (ul. Mącznej),
 - f) obowiązuje zachowanie i wprowadzenie zieleni wysokiej pomiędzy budynkami;
- 22) dla wydzielenia wewnętrznego 8.U,ZP obowiązuje:
 - 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;
- 23) dla wydzielenia wewnętrznego 5.KS obowiązuje minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 40%.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulic: ul. Walecznych (położonej poza obszarem planu), D.Z.8017.KD.D (ul. Mącznej) lub drogi wewnętrznej 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; obowiązuja wymagania 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 ulicy D.Z.8017.KD.D (ul. Mączna),
 - parking podziemny jako wspólna kondygnacja podziemna maksymalnie dwóch budynków usługowych zlokalizowanych wzdłuż ulicy D.Z.8017.KD.D (ulicy Mącznej);
- 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 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.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 70%;
- 3) nakazuje się realizację ustaleń planu, w tym realizację sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych z zastosowaniem rozwiązań technicznych ograniczających negatywne oddziaływanie na system korzeniowych drzew parkowych.

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

- 1) obowiązuje ochrona obiektu o wartościach zabytkowych stanowiącego zespół dworsko-parkowy wpisany do rejestru zabytków, w tym budynek oznaczony na rysunku planu literą E, dla których obowiązują przepisy odrębne i ustalenia planu;
- 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) 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;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 15%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m - do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 7) dopuszcza się dachy płaskie dla istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 8) dopuszcza się istniejącą zabudowę gospodarczą i garażową towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, bez prawa rozbudowy i przekształceń z możliwością remontu;
- 9) 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 oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy D.Z.8017.KD.D (ul. Mącznej);
- 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.

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: 12 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) usługi realizuje się jako wbudowane w budynek mieszkalny.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulic: D.Z.8018.KD.D (ul. Cedrowej), D.Z.8017.KD.D (ul. Mącznej) lub drogi wewnętrznej 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: 12 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) usługi realizuje się jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 6) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulic: D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków), D.Z.8018.KD.D (ul. Cedrowej) lub D.Z.8017.KD.D (ul. Mącznej);
- 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 urządzona.

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) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

Dojazd do terenu z drogi wewnętrznej 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: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) usługi realizuje się jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 6) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy 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: zieleni 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, 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:

Dojazd 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, 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: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) usługi realizuje się jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 6) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy 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: 12 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) usługi realizuje się jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 6) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulic: D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków) lub 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) 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: 12 m – do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) usługi realizuje się jako wbudowane w budynek mieszkalny;
- 6) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulic: D.Z.8018.KD.D (ul. Cedrowej), D.Z.8019.KD.D (ul. Hubalczyków), D.Z.8020.KD.D lub 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.

§ 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) nakazuje się zachowanie istniejącej zieleni wysokiej;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, utwardzania, lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów;
- 2) obowiązuje 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:

Dojazd do terenu z ulicy D.Z.8021.KD.D (ul. Wzgórze).

§ 21. Teren elementarny D.Z8015.MN,U – powierzchnia 0,724 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

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) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 6) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynek przy: ul. Poległych 3, oznaczony na rysunku planu:
 - a) obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji architektonicznej bryły budynku przez utrzymanie: kształtu i materiału pokrycia dachu oraz kompozycji elewacji i detalu architektonicznego oraz stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji,
 - b) obowiązuje utrzymanie lub przywrócenie jednolitej formy stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej na elewacjach frontowych głównej bryły budynku,
 - c) obowiązuje stosowanie jednorodnego rodzaju i koloru pokrycia dachu,
 - d) dopuszcza się termoizolację elewacji frontowych od strony zewnętrznej, z obowiązkiem odtworzenia detalu architektonicznego tj.: boniowanie, gzymsy – w tym międzykondygnacyjne i koronujące, nadokienniki, pilastry,
 - e) zakazuje się przebudowy i rozbudowy budynku od strony elewacji frontowych od strony ul. Poległych i ul. Cedrowej,
 - f) obowiązuje przy rozbudowie budynku zastosowanie współczesnej stylistyki elewacji rozbudowanej części,
 - g) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poddasza poprzez okna połaciowe,
 - h) dopuszcza się przekształcenie lokali mieszkalnych na usługowe, według następujących zasad:
 - zakazuje się zwiększania powierzchni otworów okiennych we frontowych elewacjach budynku,
 - w parterze obowiązuje realizacja niezależnego wejścia do lokalu usługowego z poziomu chodnika,
 - i) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odbudowa w nawiązaniu do wysokości, formy dachu i kompozycji obiektu rozebranego przy zachowaniu historycznych linii zabudowy;
- 7) teren elementarny objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego.

5. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ulic: D.Z.8018.KD.D (ul. Cedrowej), D.Z.8020.KD.D, 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: zieleni 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 inżynierskie:

- 1) dojazd do terenu z dróg wewnętrznych: 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:

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 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:

- 1) 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:

- 1) 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: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, 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:

- 1) 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: jezdnie 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 jezdnie 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:

- 1) 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.

uzgodnienia – opinie – grudzień 2021

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. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 33. Na 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 na obszarze dzielnicy Prawobrzeże na 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 na obszarze dzielnicy Prawobrzeże na 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).

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