

UCHWAŁA NR LIII/991/06
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 27.03.2006 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno - Wschód” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIII/923/01 Rady Miasta Szczecina z dnia 24.09.2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno - Wschód” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina wraz z późniejszymi zmianami (uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta Szczecina z dn. 08.06.1998 r. zm. uchwałą Nr VIII/148/03 z dn.29.07.2003 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pogodno - Wschód” w Szczecinie na obszarze osiedla Pogodno w Szczecinie, pomiędzy ulicami: Al. Wojska Polskiego, Romualda Traugutta, Adama Mickiewicza, Ludwika Waryńskiego, Wojciecha Korfantego a torami kolejowymi, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 29, 7539 ha ograniczony:

- 1) od północnego zachodu ul. Romualda Traugutta;
 - 2) od północnego wschodu zapleczem Al. Wojska Polskiego;
 - 3) od wschodu terenami kolejowymi i ul. Henryka Sienkiewicza;
 - 4) od południowego wschodu Wojciecha Korfantego, zapleczem ul. Ludwika Waryńskiego i ul. Adama Mickiewicza
- oraz południowy odcinek ul. Henryka Sienkiewicza i wschodni odcinek ul. Adama Mickiewicza.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- | | |
|-------------------|------------------|
| 1) Z.P.2001.MN,U | – pow. 0,504 ha; |
| 2) Z.P.2002.MN,U | – pow. 0,560 ha; |
| 3) Z.P.2003.MN,U | – pow. 1,287 ha; |
| 4) Z.P.2004.TSB | – pow. 0,045 ha; |
| 5) Z.P.2005.MN,U | – pow. 0,093 ha; |
| 6) Z.P.2006.MW,U | – pow. 0,047 ha; |
| 7) Z.P.2007.MN,U | – pow. 0,410 ha; |
| 8) Z.P.2008.MN,U | – pow. 1,670 ha; |
| 9) Z.P.2009.MN,U | – pow. 1,137 ha; |
| 10) Z.P.2010.MN,U | – pow. 0,699 ha; |
| 11) Z.P.2011.E | – pow. 0,003 ha; |
| 12) Z.P.2012.MN,U | – pow. 0,700 ha; |
| 13) Z.P.2013.UD | – pow. 0,135 ha; |
| 14) Z.P.2014.U,MW | – pow. 0,340 ha; |
| 15) Z.P.2015.MN,U | – pow. 0,391 ha; |
| 16) Z.P.2016.MN,U | – pow. 1,478 ha; |
| 17) Z.P.2017.MW,U | – pow. 0,396 ha; |
| 18) Z.P.2018.MW,U | – pow. 0,118 ha; |
| 19) Z.P.2019.MN,U | – pow. 1,101 ha; |
| 20) Z.P.2020.MN,U | – pow. 1,007 ha; |
| 21) Z.P.2021.MN,U | – pow. 0,801 ha; |
| 22) Z.P.2022.MN,U | – pow. 0,843 ha; |

23) Z.P.2023.ZP	– pow. 0,038 ha;
24) Z.P.2024.ZP	– pow. 0,079 ha;
25) Z.P.2025.MW,U	– pow. 0,095 ha;
26) Z.P.2026.MN,U	– pow. 0,210 ha;
27) Z.P.2027.MW,U	– pow. 0,098 ha;
28) Z.P.2028.MN,U	– pow. 0,680 ha;
29) Z.P.2029.MN,U	– pow. 0,202 ha;
30) Z.P.2030.MN,U	– pow. 1,696 ha;
31) Z.P.2031.MN,U	– pow. 1,696 ha;
32) Z.P.2032.MW,U	– pow. 0,090 ha;
33) Z.P.2033.MW,U	– pow. 0,240 ha;
34) Z.P.2034.MN,U	– pow. 0,056 ha;
35) Z.P.2035.MN,U	– pow. 0,424 ha;
36) Z.P.2036.MN,U	– pow. 0,440 ha;
37) Z.P.2037.MN,U	– pow. 0,510 ha;
38) Z.P.2038.MN,U	– pow. 0,176 ha;
39) Z.P.2039.MN,U	– pow. 0,739 ha;
40) Z.P.2040.MW,U	– pow. 0,092 ha;
41) Z.P.2041.MN,U	– pow. 0,171 ha;
42) Z.P.2042.E	– pow. 0,003 ha;
43) Z.P.2043.MW,U	– pow. 0,975 ha;
44) Z.P.2044.MW,U	– pow. 0,236 ha;
45) Z.P.2045.E	– pow. 0,030 ha;
46) Z.P.2046.MW,U	– pow. 0,091 ha;
47) Z.P.2047.KD.Z	– pow. 2,115 ha;
48) Z.P.2048.KD.L	– pow. 0,926 ha;
49) Z.P.2049.KD.L	– pow. 0,331 ha;
50) Z.P.2050.KD.L	– pow. 0,102 ha;
51) Z.P.2051.KD.D	– pow. 0,141 ha;
52) Z.P.2052.KD.D	– pow. 0,083 ha;
53) Z.P.2053.KD.D	– pow. 0,364 ha;
54) Z.P.2054.KD.D	– pow. 0,197 ha;
55) Z.P.2055.KD.D	– pow. 0,143 ha;
56) Z.P.2056.KD.D	– pow. 0,192 ha;
57) Z.P.2057.KD.D	– pow. 0,174 ha;
58) Z.P.2058.KD.D	– pow. 0,405 ha;
59) Z.P.2059.KD.D	– pow. 0,138 ha;
60) Z.P.2060.KD.D	– pow. 0,464 ha;
61) Z.P.2061.KD.D	– pow. 0,154 ha;
62) Z.P.2062.KD.D	– pow. 0,093 ha;
63) Z.P.2063.KDW	– pow. 0,007 ha;
64) Z.P.2064.KDW	– pow. 0,051 ha;
65) Z.P.2065.KDW	– pow. 0,089 ha;
66) Z.P.2066.KDW	– pow. 0,031 ha;
67) Z.P.2067.KDW	– pow. 0,075 ha;
68) Z.P.2068.KDW	– pow. 0,015 ha;
69) Z.P.2069.KDW	– pow. 0,058 ha;
70) Z.P.2070.KDW	– pow. 0,033 ha;
71) Z.P.2071.KDW	– pow. 0,081 ha;
72) Z.P.2072.KDW	– pow. 0,052 ha;
73) Z.P.2073.KDW	– pow. 0,018 ha;
74) Z.P.2074.KDW	– pow. 0,043 ha;
75) Z.P.2075.KDW	– pow. 0,031 ha;

76) Z.P.2076.KDW	– pow. 0,025 ha;
77) Z.P.2077.KDW	– pow. 0,050 ha;
78) Z.P.2078.KDW	– pow. 0,031 ha;
79) Z.P.2079.KDW	– pow. 0,139 ha;
80) Z.P.2080.KDW	– pow. 0,025 ha;
81) Z.P.2081.KDW	– pow. 0,013 ha;
82) Z.P.2082.KP	– pow. 0,013 ha;
83) Z.P.2083.KP	– pow. 0,005 ha;
84) Z.P.2084.KP	– pow. 0,003 ha.

§ 2. Przedmiotem planu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z usługami towarzyszącymi, z wyłączeniem funkcji uciążliwych i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno - Wschód” w Szczecinie w skali 1 : 1 000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1 : 30 000 (uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta Szczecina z dn. 08.06.1998 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr VIII/148/03 Rady Miasta Szczecina z dn.29.07.2003 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1

Zasady konstrukcji planu

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

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

Z	litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód,
P	litera oznaczająca położenie terenu w jednym z osiedli administracyjnych miasta – osiedle Pogodno,
2	liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu,
001	liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego,

symbol funkcji terenu oznaczający:

MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
MW,U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
U,MW	teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa,
UD	teren przedszkola,
ZP	tereny zieleni parkowej,
E	tereny stacji transformatorowych,
TSB	teren stacji bazowej telefonii komórkowej,
KD.Z	tereny dróg publicznych – ulice zbiorcze,
KD.L	tereny dróg publicznych – ulice lokalne,
KD.D	tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,

KDW tereny dróg wewnętrznych,
KP tereny ciągów pieszych.

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

4. Ustalenia sformułowane są w następujących grupach ustaleń:

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

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dachy strome** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 2) **Ekologiczny 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, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. ESZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 3) **kompozycja obiektu** – układ bryłowy obiektu, w tym dachu i zwieńczenia wraz z urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem i towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny; układ eksponowanych elewacji z rozmieszczeniem, wielkością, podziałami i proporcjami otworów, stolarką, i elementami programu architektoniczno - estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.);
- 4) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, charakterystycznych dla danego obszaru; w szczególności kompozycję zespołu zabudowy tworzą: podział własnościowy i sposób zagospodarowania terenu, w tym ilość i rodzaj zieleni, rodzaj nawierzchni, intensywność i usytuowanie zabudowy na działce, gabaryty, formy i linie zabudowy, kształt dachów i zwieńczeń budynków, kompozycja eksponowanych w przestrzeni publicznej elewacji itp.;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 7) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu.

Do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni 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

oszkłone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych.

Do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;

- 8) **przedogródek** – część niezabudowana działki, przeznaczona dla dojazdu na posesję i lokalizacje zieleni ozdobnej, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy (elewacją frontową budynku);
- 9) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m²;
- 10) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 11) **strefy** - należy przez to rozumieć obszary, w których obowiązują specjalne rygory gospodarki przestrzennej, określone w definicjach „słownika terminów” i w ustaleniach planu;
- 12) **strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej** – strefa pełnej ochrony dobrze zachowanych historycznych układów przestrzennych lub ich fragmentów, uznanych za szczególnie wartościowe w przestrzeni miejskiej, stanowiące materialne świadectwo historii miasta. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu pełne zachowanie/utrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków;
- 13) **strefa B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej** – strefa ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów w obrębie, których dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków;
- 14) **strefa W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych** - obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony zabytków, na którym dopuszcza się inwestowanie po przeprowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych. Ustalony planem obszar występowania zabytków, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków;
- 15) **typ zabudowy** – wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów. Jeżeli w ustaleniu jest mowa o typie zabudowy istniejącej należy przez to rozumieć zabudowę stałą znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub zabudowę wskazaną w ustaleniu;
- 16) **wartościowy drzewostan** - chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
 - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane np. jodły: nikko, Veitcha i kalifornijska, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwudzielny, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary:

- wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański,
- c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwia, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 17) **zielen izolacyjna** - pas zwartej zieleni wielopiętrowej, złożonej z drzew i krzewów, z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, o szerokości minimum - 10 m, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekt od terenów sąsiednich;
- 18) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urządzona wypełniająca przestrzen o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach MN,U dopuszcza się usługi w zakresie: finanse, gastronomia, handel detaliczny, kultura, obsługa firm i klientów, opieka zdrowotna;
- 2) na terenach MW,U i U,MW dopuszcza się usługi w zakresie: finanse, gastronomia, handel detaliczny, kultura, obsługa firm i klientów, opieka zdrowotna, turystyka;
- 3) na terenach MN,U i MW,U dopuszcza się sklepy o maksymalnej powierzchni sprzedaży: 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obszar objęty Ekologicznym Systemem Zieleni Miejskiej, za wyjątkiem części terenu elementarnego Z.P.2047.KD.Z, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się wycinki wartościowych drzew i krzewów za wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich. Ustalenie pkt 2b nie obejmuje zieleni wskazanej do zachowania w ustaleniach szczegółowych;
- 3) na terenach MN,U i MW,U zakazuje się lokalizacji obiektów i funkcji obniżających standard warunków użytkowania dla mieszkalnictwa, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, poprzez:
 - a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów itp.,
 - b) składowanie odpadów na otwartej przestrzeni,
 - c) generowanie hałasu o dużym natężeniu,
 - d) działalność nocną w godzinach 22⁰⁰ - 6⁰⁰;
- 4) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej.

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

- 1) zakazuje się zmiany historycznej kompozycji zespołu zabudowy. Wartości podlegające ochronie: zespół willi, półkoliste przebiegi ulic, kompozycja placów, układ zabudowy historycznej: wolno stojący, bliźniaczy i szeregowy, ujednolicone podziały parcelacyjne, zielen komponowana, ozdobne przedogródki;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i usługowych. Ustalenie nie dotyczy terenów Z.P.2012.MN,U i Z.P.2046.MW,U;
- 3) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, za wyjątkiem obiektów wskazanych do likwidacji w ustaleniach szczegółowych;

- 4) w przypadkach odbudowy, przebudowy lub remontu budynków (z wyjątkiem budynków wskazanych w ustaleniach szczegółowych) oraz budowy nowych budynków na terenach Z.P.2012.MN,U i Z.P.2046.MW,U obowiązuje:
 - a) dostosowanie do historycznej kompozycji obiektów usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie,
 - b) zróżnicowanie linii frontu budynku,
 - c) realizacja obiektu o szczególnych wymaganiach budowlanych,
 - d) zastosowanie tradycyjnych form detalu architektonicznego;
- 5) obowiązuje dostosowanie budynków gospodarczych i garaży do charakteru budynków do których przynależą;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów - do 1,20 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków – do 2,0 m, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz elementów wspartych na słupach;
- 7) dachy strome kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym, ceramiczno podobnym lub blachą profilowaną matową w kolorach naturalnej ceramiki. Ustalenie dotyczy również rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków. Dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących, reklam wbudowanych oraz reklam na słupach oświetleniowych, z wyjątkiem reklam dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych na terenach elementarnych Z.P.2035.MN,U, Z.P.2036.MN,U i Z.P.2046.MW,U. Zakaz nie obejmuje szyldów o pow. do 0,3 m² i tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 9) nakazuje się umieszczanie szyldów bezpośrednio przy wejściach do lokali, a w przypadkach niewidocznych z przestrzeni publicznej wejść – dopuszcza się umieszczanie szyldów na ogrodzeniach;
- 10) na terenach: Z.P.2001.MN,U, Z.P.2003.MN,U, Z.P.2005.MN,U, Z.P.2015.MN,U, Z.P.2016.MN,U, Z.P.2017.MW,U i Z.P.2031.MN,U zakazuje się powiększania liczby mieszkań w zasięgu oddziaływania elektroenergetycznej linii napowietrznej WN – 110 kV. Linia elektroenergetyczna WN – 110 kV z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 11) obowiązuje utrzymanie ogrodzeń historycznych (murowane, kute kraty, drewniane) wydzielających parcele historyczne. Nowe ogrodzenia ażurowe o wys. 1,1 m do 1,6 m, w nawiązaniu do form historycznych istniejących na obszarze planu;
- 12) nakazuje się utrzymanie ozdobnego charakteru frontowych części ogrodów przydomowych i przedogródków. Zakazuje się utwardzania nawierzchni za wyjątkiem niezbędnych zjazdów do garaży i na zaplecze posesji oraz dojazdów do usług i sklepów;
- 13) na terenach MN,U zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych we frontowych częściach działek, powodujących łączenie domów w ciągi zabudowy;
- 14) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 15) dopuszcza się wysokość zabudowy gospodarczej i garaży do 4,0 m przy dachu stromym;
- 16) wprowadzenie nowych elementów w elewacjach budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej (także lukarn, otworów okiennych i drzwiowych wraz z podziałem stolarki, kolorystyki ścian i stolarki, faktury, docieplenia) dopuszcza się pod warunkiem kompleksowego zastosowania w obrębie całego obiektu, z uwzględnieniem form istniejących;
- 17) na terenach MN,U zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego. Istniejące tymczasowe garaże blaszane, szopy itp. przeznaczają się do likwidacji. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;

- 18) zakazuje się lokalizacji nowych naziemnych elementów stacji telefonii, naziemnych wolno stojących masztów antenowych i radiowych oraz zespołów antenowych na dachach budynków. Ustalenie nie dotyczy terenu Z.P.2004.TSB;
- 19) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic. Zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych, żaluzji oraz wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej nie wystających poza lica budynków;
- 20) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 21) w budynkach mieszkalnych na terenach MN,U i MW,U, w przypadku przebudowy pomieszczeń mieszkalnych i technicznych na lokale usługowo – handlowe, zakazuje się wprowadzania zmian elewacji frontowych w celu ekspozycji wyrobów i towarów (witryn);
- 22) w zabudowie jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;
- 23) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 24) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji, które wskazano na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych. Ochrona realizowana jest zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi zabytków.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb istniejących tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc parkingowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
3.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	3
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1 jednak min. 3
5.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 1000 m ²	1000 m ² p. sp.	25
6.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 m. konsump.	3
7.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² p. u.	3
8.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1gabinet	1
9.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² p. u.	1
10.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
11.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
12.	Rzemiosło usługowe	50 m ² p. u.	1
13.	Małe obiekty sportu i rekreacji, np.: siłownie, kluby fitness itp.	10 korzystających	1

- 2) budowę nowego budynku warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wymagań ustalonych w pkt 1;
- 3) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 1;
- 4) istniejące zagospodarowanie tymczasowe wywołujące potrzeby parkingowe mniejsze niż 3 miejsca postojowe zwalnia się z wymagań określonych w pkt 1,
- 5) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 6) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym miasta zapewniać będą:
 - a) ulica Adama Mickiewicza (Z.P.2047.KD.Z),
 - b) ulica Romualda Traugutta.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz obsługę telekomunikacyjną, odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci inżynieryjne uzbrojenia terenu w istniejących i projektowanych ulicach;
- 2) linie rozgraniczające ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 3) nowe i modernizowane sieci inżynieryjne prowadzi się jako podziemne. Ustalenie nie dotyczy napowietrznej elektroenergetycznej linii 110 kV;
- 4) dopuszcza się lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej o średnicach 100 ÷ 200 mm zasilanej z magistrali wodociągowej o średnicy 300 mm w ulicy Traugutta i o średnicy 200 mm w ulicy A. Mickiewicza (Z.P.2047.KD.Z);
- 6) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej o średnicy 0,25 ÷ 0,40 m i dalej do istniejącego kolektora ogólnospławnego o średnicy 0,80 ÷ 1,20 m w ulicy H. Sienkiewicza (Z.P.2058.KD.D) oraz o średnicy 0,50 m w ulicy Traugutta i o średnicy 1,00 m w ulicy L. Waryńskiego (Z.P.2048.KD.L);
- 8) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 100 ÷ 160 mm, zasilanej z istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej II-go stopnia przy ulicy Wojska Polskiego istniejącą siecią gazową niskiego ciśnienia o średnicy 200 mm w ulicach Wojska Polskiego i R. Traugutta;
- 9) zaopatrzenie w ciepło zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z istniejącej sieci ciepłej o średnicy 2x65 mm w ulicach: L. Waryńskiego (Z.P.2048.KD.L), W. Korfatego (Z.P.2061.KD.D), Ks. B. Domańskiego (Z.P.2057.KD.D), zasilanej z sieci ciepłej o średnicy 2x100 mm w ulicy A. Mickiewicza (Z.P.2047.KD.Z);
- 10) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych kotłowni zasilanych gazem lub olejem opałowym, oraz z innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. Dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 11) zasilanie w energię elektryczną z istniejących elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

- 12) w obszarze objętym planem przebiega napowietrzna elektroenergetyczna linia 110 kV wraz z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku - docelowo do przebudowy na linię kablową;
- 13) obsługa telekomunikacyjna z istniejących rozdzielczych linii kablowych poprzez centralę telefoniczną miasta Szczecina;
- 14) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych;
- 15) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 16) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawianie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku.

7. Ustalenia dotyczące obiektów i obszarów chronionych:

Na obszarze planu poszczególne tereny elementarne lub ich części objęte są strefami ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej,
- b) strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej,
- c) strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 3 Ustalenia dla terenów elementarnych