

**UCHWAŁA NR XV/414/07**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 19 listopada 2007 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska” w Szczecinie.**

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/1087/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska” w Szczecinie, zmienionej uchwałą nr XI/230/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 3 listopada 2003 r. po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14.05.2007 r.) uchwala się Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska” w Szczecinie na obszarze osiedla Gumieńce, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 91,209 ha ograniczony:

- 1) od północy ul Półkolistą i pl. Słowińców (z wyłączeniem placu);
- 2) od wschodu zapleczem działek zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Wierzbowej;
- 3) od południowego – wschodu ulicami Cukrową i Mieszka I;
- 4) od południowego – zachodu ulicami Europejską i Krakowską;
- 5) od zachodu ul. Europejską.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1: 1000, składający się z arkuszy 1 i 2, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1) Z.G.5001.MW,U	– pow. 1,519 ha	21) Z.G.5021.U	– pow. 0,488 ha
2) Z.G.5002.MW	– pow. 2,426 ha	22) Z.G.5022.MN,U	– pow. 2,004 ha
3) Z.G.5003.MN,U	– pow. 1,365 ha	23) Z.G.5023.MW	– pow. 0,181 ha
4) Z.G.5004.KSP/UT	– pow. 1,342 ha	24) Z.G.5024.U	– pow. 0,146 ha
5) Z.G.5005.MN	– pow. 0,969 ha	25) Z.G.5025.ZP	– pow. 0,226 ha
6) Z.G.5006.MW,U	– pow. 0,310 ha	26) Z.G.5026.E	– pow. 0,004 ha
7) Z.G.5007.UK	– pow. 0,134 ha	27) Z.G.5027.UK	– pow. 0,497 ha
8) Z.G.5008.U	– pow. 0,073 ha	28) Z.G.5028.ZP	– pow. 0,294 ha
9) Z.G.5009.MW	– pow. 0,087 ha	29) Z.G.5029.KG	– pow. 0,104 ha
10) Z.G.5010.MW	– pow. 0,425 ha	30) Z.G.5030.MN,U	– pow. 0,630 ha
11) Z.G.5011.MW,U	– pow. 0,121 ha	31) Z.G.5031.U,MN	– pow. 0,037 ha
12) Z.G.5012.MN	– pow. 0,085 ha	32) Z.G.5032.MN,U	– pow. 0,347 ha
13) Z.G.5013.MW	– pow. 0,108 ha	33) Z.G.5033.MN,U	– pow. 0,746 ha
14) Z.G.5014.MN	– pow. 0,144 ha	34) Z.G.5034.MN,U	– pow. 0,785 ha
15) Z.G.5015.MW	– pow. 0,585 ha	35) Z.G.5035.ZP	– pow. 0,159 ha
16) Z.G.5016.E	– pow. 0,006 ha	36) Z.G.5036.MN,U	– pow. 0,622 ha
17) Z.G.5017.MN	– pow. 0,074 ha	37) Z.G.5037.MN,U	– pow. 0,112 ha
18) Z.G.5018.U	– pow. 0,593 ha	38) Z.G.5038.ZP	– pow. 0,775 ha
19) Z.G.5019.MN,U	– pow. 1,366 ha	39) Z.G.5039.E	– pow. 0,015 ha
20) Z.G.5020.MN	– pow. 0,611 ha	40) Z.G.5040.MN,U	– pow. 0,788 ha

41) Z.G.5041.MN,U	– pow.	0,811 ha	91) Z.G.5091.E	– pow.	0,022 ha
42) Z.G.5042.MW,U	– pow.	0,235 ha	92) Z.G.5092.MW,U	– pow.	0,978 ha
43) Z.G.5043.MN,U	– pow.	1,468 ha	93) Z.G.5093.TC	– pow.	0,006 ha
44) Z.G.5044.MN,U	– pow.	0,520 ha	94) Z.G.5094.ZP	– pow.	1,029 ha
45) Z.G.5045.MN,U	– pow.	0,747 ha	95) Z.G.5095.U	– pow.	0,108 ha
46) Z.G.5046.MN,U	– pow.	0,291 ha	96) Z.G.5096.MW,U	– pow.	0,751 ha
47) Z.G.5047.U	– pow.	0,133 ha	97) Z.G.5097.MW,U	– pow.	0,532 ha
48) Z.G.5048.KS	– pow.	0,052 ha	98) Z.G.5098.UT	– pow.	2,427 ha
49) Z.G.5049.MN,U	– pow.	1,247 ha	99) Z.G.5099.KSP	– pow.	0,485 ha
50) Z.G.5050.MN	– pow.	0,080 ha	100) Z.G.5100.MN,U	– pow.	0,399 ha
51) Z.G.5051.MW	– pow.	1,218 ha	101) Z.G.5101.MW,U	– pow.	0,118 ha
52) Z.G.5052.U	– pow.	0,049 ha	102) Z.G.5102.GE	– pow.	0,006 ha
53) Z.G.5053.MW	– pow.	0,075 ha	103) Z.G.5103.KD.G	– pow.	6,660 ha
54) Z.G.5054.MN,U	– pow.	0,876 ha	104) Z.G.5104.KD.L	– pow.	2,418 ha
55) Z.G.5055.MW	– pow.	0,102 ha	105) Z.G.5105.KD.L	– pow.	0,216 ha
56) Z.G.5056.E	– pow.	0,008 ha	106) Z.G.5106.KD.L	– pow.	1,694 ha
57) Z.G.5057.MN,U	– pow.	0,252 ha	107) Z.G.5107.KD.L	– pow.	0,714 ha
58) Z.G.5058.UO	– pow.	3,193 ha	108) Z.G.5108.KD.L	– pow.	0,388 ha
59) Z.G.5059.MN,U	– pow.	1,621 ha	109) Z.G.5109.KD.L	– pow.	0,472 ha
60) Z.G.5060.MN,U	– pow.	1,743 ha	110) Z.G.5110.KD.L	– pow.	1,259 ha
61) Z.G.5061.E	– pow.	0,016 ha	111) Z.G.5111.KD.D	– pow.	0,210 ha
62) Z.G.5062.MN,U	– pow.	0,627 ha	112) Z.G.5112.KD.D	– pow.	0,119 ha
63) Z.G.5063.E	– pow.	0,004 ha	113) Z.G.5113.KD.D	– pow.	0,321 ha
64) Z.G.5064.U/MN	– pow.	0,604 ha	114) Z.G.5114.KD.D	– pow.	0,367 ha
65) Z.G.5065.MW	– pow.	0,096 ha	115) Z.G.5115.KD.D	– pow.	0,126 ha
66) Z.G.5066.MN,U	– pow.	1,193 ha	116) Z.G.5116.KD.D	– pow.	0,290 ha
67) Z.G.5067.MN	– pow.	0,293 ha	117) Z.G.5117.KD.D	– pow.	0,225 ha
68) Z.G.5068.MW	– pow.	0,150 ha	118) Z.G.5118.KD.D	– pow.	0,340 ha
69) Z.G.5069.MW	– pow.	1,256 ha	119) Z.G.5119.KD.D	– pow.	0,293 ha
70) Z.G.5070.E	– pow.	0,012 ha	120) Z.G.5120.KD.D	– pow.	0,178 ha
71) Z.G.5071.MN,U	– pow.	1,038 ha	121) Z.G.5121.KD.D	– pow.	0,261 ha
72) Z.G.5072.MN,U	– pow.	1,421 ha	122) Z.G.5122.KD.D	– pow.	0,199 ha
73) Z.G.5073.MN,U	– pow.	1,333 ha	123) Z.G.5123.KD.D	– pow.	0,310 ha
74) Z.G.5074.MN,U	– pow.	1,109 ha	124) Z.G.5124.KD.D	– pow.	0,352 ha
75) Z.G.5075.MN,U	– pow.	0,963 ha	125) Z.G.5125.KD.D	– pow.	0,118 ha
76) Z.G.5076.MN,U	– pow.	0,421 ha	126) Z.G.5126.KD.D	– pow.	0,321 ha
77) Z.G.5077.MN,U	– pow.	0,519 ha	127) Z.G.5127.KD.D	– pow.	0,274 ha
78) Z.G.5078.MN,U	– pow.	0,796 ha	128) Z.G.5128.KD.D	– pow.	0,527 ha
79) Z.G.5079.E	– pow.	0,015 ha	129) Z.G.5129.KD.D	– pow.	0,340 ha
80) Z.G.5080.MN,U	– pow.	1,340 ha	130) Z.G.5130.KDW	– pow.	0,045 ha
81) Z.G.5081.MN,U	– pow.	0,654 ha	131) Z.G.5131.KD.D	– pow.	0,036 ha
82) Z.G.5082.MN,U	– pow.	1,231 ha	132) Z.G.5132.KDW	– pow.	0,108 ha
83) Z.G.5083.MN,U	– pow.	0,365 ha	133) Z.G.5133.KDW	– pow.	0,040 ha
84) Z.G.5084.MN,U	– pow.	0,956 ha	134) Z.G.5134.KDW	– pow.	0,064 ha
85) Z.G.5085.MN,U	– pow.	0,802 ha	135) Z.G.5135.KDW	– pow.	0,038 ha
86) Z.G.5086.MN,U	– pow.	0,277 ha	136) Z.G.5136.KDW	– pow.	0,006 ha
87) Z.G.5087.US	– pow.	4,843 ha	137) Z.G.5137.KD.D	– pow.	0,117 ha
88) Z.G.5088.MN,U	– pow.	0,279 ha	138) Z.G.5138.KDW	– pow.	0,074 ha
89) Z.G.5089.MW,U	– pow.	1,204 ha	139) Z.G.5139.KDW	– pow.	0,042 ha
90) Z.G.5090.KG,U	– pow.	0,312 ha	140) Z.G.5140.KDW	– pow.	0,192 ha

141) Z.G.5141.KDW	– pow. 0,123 ha	154) Z.G.5154.KP	– pow. 0,040 ha
142) Z.G.5142.KD.D	– pow. 0,040 ha	155) Z.G.5155.KP	– pow. 0,011 ha
143) Z.G.5143.KD.D	– pow. 0,044 ha	156) Z.G.5156.KP	– pow. 0,009 ha
144) Z.G.5144.KDW	– pow. 0,037 ha	157) Z.G.5157.KP	– pow. 0,014 ha
145) Z.G.5145.KDW	– pow. 0,078 ha	158) Z.G.5158.MW,U	– pow. 1,536 ha
146) Z.G.5146.KDW	– pow. 0,718 ha	159) Z.G.5159.E	– pow. 0,009 ha
147) Z.G.5147.KP	– pow. 0,025 ha	160) Z.G.5160.MW,U	– pow. 0,637 ha
148) Z.G.5148.KDW	– pow. 0,035 ha	161) Z.G.5161.MN,U	– pow. 0,514 ha
149) Z.G.5149.KP	– pow. 0,011 ha	162) Z.G.5162.KG	– pow. 0,354 ha
150) Z.G.5150.KP	– pow. 0,024 ha	163) Z.G.5163.KDW	– pow. 0,053 ha
151) Z.G.5151.KP	– pow. 0,022 ha	164) Z.G.5164.KDW	– pow. 0,056 ha
152) Z.G.5152.KP	– pow. 0,011 ha	165) Z.G.5165.KS	– pow. 0,043 ha
153) Z.G.5153.KP	– pow. 0,009 ha		

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, tereny zabudowy usługowej, tereny usług turystyki, oświaty, sportu, tereny zabudowy sakralnej, tereny zieleni, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Krakowska” w Szczecinie w skali 1 : 1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14.05.2007 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 stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

## **Rozdział 1**

### **Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) Z - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód;
- 2) G - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Gumieńce;
- 3) 5 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001- liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbol funkcji terenu oznaczający:
  - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
  - d) MW,U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
  - e) U – tereny zabudowy usługowej,
  - f) UT – tereny usług turystyki,
  - g) UO – tereny usług oświaty,
  - h) UK – tereny zabudowy sakralnej,

- i) U,MN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem mieszkalnictwa jednorodzinnego,
- j) U/MN – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
- k) US – tereny usług sportu i rekreacji,
- l) ZP – tereny zieleni urządzonej,
- ł) E – tereny głównych punktów zasilania, rozdzielni, stacji transformatorowych i prostownikowych,
- m) GE – teren stacji redukcyjnej gazu,
- n) TC – teren centrali telefonicznej,
- o) KSP – tereny stacji paliw,
- p) KSP/UT – tereny stacji paliw i usług turystyki,
- q) KD.G – tereny dróg publicznych – ulice główne,
- r) KD.L – tereny dróg publicznych – ulice lokalne,
- s) KD.D – tereny dróg publicznych – ulice dojazdowe,
- t) KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- u) KS – tereny parkingów dla samochodów osobowych,
- w) KP – tereny ciągów pieszych,
- x) KG – tereny garaży,
- y) KG,U – tereny garaży z dopuszczeniem usług administracji.

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

4. Ustalenia formułowane 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.

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) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych 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;
- 3) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 4) **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. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 5) **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.);

- 6) **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.;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt o walorach zabytkowych ujęty w gminnej ewidencji zabytków; obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 10) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;  
przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio–balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;  
przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych; do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- 11) **reklama wbudowana** – miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup>;
- 12) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
- 13) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar wymagający stosowania różnych form ograniczenia ruchu pojazdów (np.: zakaz ruchu kołowego, wprowadzenie ruchu jednokierunkowego, ograniczenia prędkości, ograniczenia parkowania) oraz stwarzania priorytetów dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 14) **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,
- 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.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) na terenach MN,U i MW,U dopuszcza się sklepy o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji telefonii oraz wolno stojących masztów antenowych. Zakazuje się lokalizacji stacji telefonii i zespołów antenowych zlokalizowanych na dachach budynków poza wskazanymi w ustaleniach szczegółowych na terenach Z.G.5158.MW,U i Z.G.5098.UT.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu i likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic. Ustalenie nie obejmuje zieleni wskazanej do zachowania w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 3) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (ekrany akustyczne, zieleń urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płozących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia), łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 4) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) na terenach MN,U w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku;
- 2) na terenach MN w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) na terenach MN i MN,U w przypadku rozbudowy, przebudowy obowiązuje zachowanie geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 5) na terenach MN i MN,U dopuszcza się doświetlenie poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości 1,5÷2,0 m lub okien połaciowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) na terenach MN i MN,U wysokość budynków garażowych i gospodarczych do 4 m, dachy strome lub płaskie;
- 7) na terenach MN zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne;
- 8) na terenach MN,U zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 9) obiekty gospodarcze (śmietniki) i techniczne wbudowuje się w budynki lub sytuuje w otoczeniu zieleni parawanowej;

- 10) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących:
  - a) na tle i wśród szpalerów drzew przyulicznych i zieleni na terenach oznaczonych ZP,
  - b) w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe,
  - c) na terenach MN i MN,U.Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 11) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wbudowanych na elewacjach z cegły i kamienia naturalnego, a także na innych elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego, np.: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połacie dachowe itp.;
- 12) lokalizacje obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. budki telefoniczne, ławki, tradycyjne słupy ogłoszeniowe itp. warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych oraz na terenach dróg publicznych. Dopuszcza się obiekty małej architektury. Istniejące garaże blaszane i prowizoryczne budynki gospodarcze przeznacza się do likwidacji;
- 14) 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;
- 15) na terenach MN,U dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 16) dopuszcza się remont i modernizację budynków znajdujących się poza wyznaczonymi liniami zabudowy bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 17) dopuszcza się na wysokości powyżej parteru wysunięcia poza linie zabudowy: ryzalitów, wykuszy, gzymsów wieńczących – do 1,0 m, balkonów – do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego – do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz elementów wspartych na słupach;
- 18) 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;
- 19) na terenach: MW, MN, MW,U i MN,U dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych, do wysokości 1,60 m;
- 20) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 21) na obszarze planu poszczególne tereny elementarne lub ich części objęte są strefami ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej,
  - b) strefą K ochrony krajobrazu kulturowego,
  - c) strefą WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 22) ustala się strefę B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych, w obrębie której dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych. W obrębie strefy obowiązuje dostosowanie nowoprojektowanej zabudowy do formy architektonicznej zabudowy istniejącej (w tym gabarytów wysokościowych, form dachów, zasadniczych proporcji elewacji), podtrzymanie historycznej kompozycji

przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania. W obrębie strefy znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków:

– kościół p. w. MB Różańcowej przy ul. Lwowskiej wraz z terenem dawnego cmentarza przykościelnego, oznaczony na rysunku planu: nr rejestru 223, nr decyzji KI.V– 0/238/57 z dn. 25.02.1957 r. - w terenie elementarnym Z.G.5027.UK;

- 23) ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego oznaczoną na rysunku planu, obejmującą tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych, w granicach której obowiązuje ochrona wartościowego krajobrazu. Zakazuje się zmiany rzeźby terenu. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni;
- 24) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych, jako obszary występowania zabytków archeologicznych. Na obszarze strefy dopuszcza się inwestowanie po przeprowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych;
- 25) 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 dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb istniejących tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się wydzielania działek po obrysie budynku, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się wydzielanie i łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwi przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych;
- 5) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają:
  - a) Z.G.5103.KD.G (ciąg ulic Europejska–Krakowska):
    - od północy poprzez ul. Ku Słońcu połączenie z obszarem Śródmieścia oraz wylot z miasta w kierunku Lubieszyna,
    - od południa poprzez ul. Południową i Autostradę Poznańską połączenie z obszarem lewobrzeża oraz wylot z miasta w kierunku Kołbaskowa,
  - b) Z.G.5106.KD.L (ul. Wierzbowa) – ulica doprowadzająca ruch lokalny do ul. Mieszka I, dającej alternatywne połączenie z obszarem Śródmieścia, oraz poprzez ul. Cukrową i Południową wylot z miasta w kierunku Kołbaskowa;
- 3) budowę nowego obiektu warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, określoną na podstawie podanych w ustaleniach szczegółowych wskaźników zapotrzebowania na miejsca postojowe. Potrzeby postojowe należy ustalać dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy;
- 4) 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 postojowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą wylicza się na podstawie wskaźników podanych w ustaleniach szczegółowych;



- 5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe określone w pkt 3 i 4 nie obowiązują w przypadku:
- zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby postojowe do 1 miejsca postojowego,
  - budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby postojowe do 3 miejsc postojowych,
  - zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.).

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- linie rozgraniczające dróg i ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których projektuje się sieci uzbrojenia terenu;
- zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 100÷200 mm, zasilanej z istniejącej magistrali wodociągowej o średnicy 630 mm w ulicach: Cukrowej, Reczańskiej, Zielonej, Krakowskiej;
- system wodociągowy należy realizować:
  - z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – tłocznej o średnicy 0,1÷0,3 m poprzez istniejącą sieć rozdzielczą i kolektor sanitarny o średnicy 0,6 m w ul. Krakowskiej, Dworskiej do istniejącego kolektora sanitarnego K-2 biegnącego wzdłuż wschodniej granicy planu będącego w projektowanej zlewni oczyszczalni ścieków „Pomorzany”;
- odprowadzanie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej o średnicy 0,3 m poprzez istniejące kolektory deszczowe o średnicy 0,6÷1,0 m w ul. Europejskiej, Dworskiej, Krakowskiej, Cukrowej ze zrzutem do rzeki Bukowej po podczyszczeniu;
- zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 100÷200 mm zasilanej ze stacji redukcyjno – pomiarowej drugiego stopnia znajdującej się przy ul. Cukrowej. Stacja zasilana jest gazociągiem średniego ciśnienia o średnicy 160 mm włączonym do magistrali o średnicy 500 mm w ul. Południowej;
- zaopatrzenie w ciepło z istniejących sieci ciepłych o średnicach 2x100÷2x250 mm zasilanych z magistrali ciepłej o przekroju 2x700 mm w ul. Południowej, Mieszka I i biegnącej wzdłuż wschodniej granicy planu przy rzece Bukowej, a także z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- dopuszcza się zastosowanie 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;
- zasilanie w energię elektryczną z istniejących elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- obsługa telekomunikacyjna z istniejących rozdzielczych linii kablowych poprzez centralę telefoniczną m. Szczecina;
- przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;
- ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 63 mm, sieć wodociągowa 100 mm, sieć ciepła 2x100 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;

- 15) nowe i modernizowane sieci inżynierskie projektuje się jako podziemne;
- 16) przytoczone w ustaleniach planu przekroje sieci infrastruktury technicznej stanowią opis stanu istniejącego i nie są ustaleniami planu. Dopuszcza się ich przebudowę poprzez zmianę przebiegów i przekrojów w granicach wydzielonych terenów elementarnych.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia dla terenów elementarnych**