

UCHWAŁA NR XL/1177/14
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 28 kwietnia 2014 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica – Wędrowna” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr V/58/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica – Wędrowna” w Szczecinie, oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica – Wędrowna” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 101,40 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy – nasyp zlikwidowanej bocznicy kolejowej do byłej fabryki kontenerów Unikon;
- 2) od wschodu – kompleks leśny po wschodniej stronie drogi leśnej, granica administracyjna miasta z gminą Kobylanka wzdłuż rzeki Płonia;
- 3) od południa – zaplecza posesji przy ul. Buczynowej i ul. Topolowej, granica administracyjna miasta z gminą Stare Czarnowo, tereny na południe od ul. Pyrzyckiej;
- 4) od zachodu – zaplecza posesji przy ul. Pyrzyckiej, teren bazy Pekaes, tereny rolne na zapleczu posesji przy ul. Dębowej, ul. Grońskiego.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- | | | |
|-----|------------------|---------------|
| 1) | D.J.5001.ZP | pow. 0,75 ha |
| 2) | D.J.5002.US | pow. 0,77 ha |
| 3) | D.J.5003.ZL | pow. 2,29 ha |
| 4) | D.J.5004.ZL,Z,WS | pow. 14,65 ha |
| 5) | D.J.5005.ZL | pow. 6,94 ha |
| 6) | D.J.5006.MN,WS | pow. 4,29 ha |
| 7) | D.J.5007.MN | pow. 3,32 ha |
| 8) | D.J.5008.MN | pow. 2,29 ha |
| 9) | D.J.5009.U | pow. 1,32 ha |
| 10) | D.J.5010.MN | pow. 1,41 ha |
| 11) | D.J.5011.MN | pow. 2,77 ha |
| 12) | D.J.5012.MN | pow. 1,43 ha |
| 13) | D.J.5013.MN | pow. 1,22 ha |
| 14) | D.J.5014.US | pow. 3,01 ha |
| 15) | D.J.5015.ZL | pow. 11,25 ha |
| 16) | D.J.5016.ZL,Z,WS | pow. 14,50 ha |

17)	D.J.5017.ZL,Z,WS	pow. 2,62 ha
18)	D.J.5018.US	pow. 0,86 ha
19)	D.J.5019.P,U	pow. 0,71 ha
20)	D.J.5020.ZL,WS	pow. 0,83 ha
21)	D.J.5021.U,WS	pow. 0,27 ha
22)	D.J.5022.U	pow. 0,30 ha
23)	D.J.5023.KM	pow. 0,41 ha
24)	D.J.5024.U,MN	pow. 1,05 ha
25)	D.J.5025.MN	pow. 3,31 ha
26)	D.J.5026.MN,U	pow. 0,93 ha
27)	D.J.5027.U	pow. 0,13 ha
28)	D.J.5028.MN,U	pow. 1,40 ha
29)	D.J.5029.MN,U	pow. 0,17 ha
30)	D.J.5030.U,MN	pow. 0,14 ha
31)	D.J.5031.MN,U,WS	pow. 0,67 ha
32)	D.J.5032.U,MN,WS	pow. 0,25 ha
33)	D.J.5033.MN,WS	pow. 1,80 ha
34)	D.J.5034.MN,WS	pow. 1,31 ha
35)	D.J.5035.E	pow. 0,0083 ha
36)	D.J.5036.E	pow. 0,0268 ha
37)	D.J.5037.E	pow. 0,0026 ha
38)	D.J.5038.E	pow. 0,0049 ha
39)	D.J.5039.KD.Z	pow. 3,08 ha
40)	D.J.5040.KD.L	pow. 0,82 ha
41)	D.J.5041.KD.L	pow. 0,17 ha
42)	D.J.5042.KPR	pow. 0,28 ha
43)	D.J.5043.KD.L	pow. 0,54 ha
44)	D.J.5044.KD.D	pow. 1,18 ha
45)	D.J.5045.KD.D	pow. 0,32 ha
46)	D.J.5046.KD.D	pow. 0,62 ha
47)	D.J.5047.KD.D	pow. 0,44 ha
48)	D.J.5048.KD.D	pow. 0,15 ha
49)	D.J.5049.KPR	pow. 0,07 ha
50)	D.J.5050.KD.D	pow. 0,71 ha
51)	D.J.5051.KD.D	pow. 0,05 ha
52)	D.J.5052.KD.D	pow. 0,56 ha
53)	D.J.5053.KDW	pow. 0,12 ha
54)	D.J.5054.KDW	pow. 0,12 ha
55)	D.J.5055.KDW	pow. 0,15 ha
56)	D.J.5056.KDW	pow. 0,06 ha
57)	D.J.5057.KDW	pow. 0,03 ha
58)	D.J.5058.KP	pow. 0,06 ha
59)	D.J.5059.KPR	pow. 1,61 ha

- | | | |
|-----|-----------------|----------------|
| 60) | D.J.5060.ZP | pow. 0,21 ha |
| 61) | D.J.5061.KND | pow. 0,37 ha |
| 62) | D.J.5062.IT,KPR | pow. 0,02 ha |
| 63) | D.J.5063.KPS | pow. 0,03 ha |
| 64) | D.J.5064.KPS | pow. 0,0034 ha |
| 65) | D.J.5065.KPS | pow. 0,0034 ha |
| 66) | D.J.5066.KPS | pow. 0,0063 ha |
| 67) | D.J.5067.ZL | pow. 0,03 ha |

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej i zieleni leśnej, tereny infrastruktury technicznej (w tym komunikacji drogowej i komunikacji miejskiej).

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śmierdnica-Wędrawna” w Szczecinie stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 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 miasta oraz o zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D,
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: J (osiedle Płonia-Śmierdnica-Jezierzyce),
- 3) liczba oznaczająca numer planu w osiedlu: 5,
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001, 002, ... ,
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - c) MN,U,WS teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, wody powierzchniowe śródlądowe,
 - d) MN,WS teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wody powierzchniowe śródlądowe,
 - e) U teren zabudowy usługowej,

- | | | |
|-----|---------|---|
| f) | U,MN | teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego, |
| g) | U,WS | teren zabudowy usługowej, wody powierzchniowe śródlądowe, |
| h) | U,MN,WS | teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego, wody powierzchniowe śródlądowe, |
| i) | US | teren sportu i rekreacji, |
| j) | P,U | teren zabudowy produkcyjnej i usługowej, |
| k) | ZP | teren zieleni urządzonej, |
| l) | ZL | teren zieleni leśnej, |
| ł) | ZL,WS | teren zieleni leśnej, wody powierzchniowe śródlądowe, |
| m) | ZL,Z,WS | teren zieleni leśnej, zieleń naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe, |
| n) | KPS | teren przepompowni ścieków sanitarnych, |
| o) | E | teren stacji transformatorowej, |
| p) | KD.Z | teren drogi publicznej – ulica zbiorcza, |
| r) | KD.L | teren drogi publicznej – ulica lokalna, |
| s) | KD.D | teren drogi publicznej – ulica dojazdowa, |
| t) | KDW | teren drogi wewnętrznej, |
| u) | KPR | teren ciągu pieszo-rowerowego, |
| w) | KM | teren komunikacji miejskiej – pętla autobusowa, |
| y) | KP | teren ciągu pieszego, |
| z) | IT,KPR | teren korytarza infrastruktury technicznej, ciąg pieszo-rowerowy, |
| aa) | KND | teren zbiornika retencyjnego i przepompowni wód opadowych. |

3. Tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) 1 – liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym,
- 2) IT – symbol literowy przeznaczenia terenu oznaczający teren korytarza infrastruktury technicznej.

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

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne,
- 2) ustalenia ekologiczne,
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 5) ustalenia komunikacyjne,
- 6) ustalenia inżynierskie.

6. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 30°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym,

w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 30°;

- 2) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 3) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ 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;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 7) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 8) **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 akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 11) **obszar ruchu uspokożonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 12) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo,

b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;

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, szklarnie, altany itp.;

do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;

13) **reklama wbudowana** – element wyposażenia (wystroju) elewacji budynku eksponujący napisy i znaki graficzne o charakterze informacyjnym lub marketingowym, o formie i usytuowaniu dostosowanym do kompozycji elewacji budynku w sposób nie przesłaniający otworów okiennych i detalu architektonicznego; reklamą wbudowaną nie jest szyld o powierzchni do 0,8 m²;

14) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklamą wolno stojącą nie jest szyld o powierzchni do 0,8 m²;

15) **stłup ogłoszeniowy** – wolnostojący nośnik informacji lub reklamy w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 150 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 400 cm, przekryty zadaszaniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;

16) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;

17) **System Zieleni Miejskiej** – 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;

18) **szyld** – tablica lub urządzenie, o powierzchni do 0,8 m², umieszczone na budynku, ogrodzeniu albo w innym miejscu przed budynkiem, zawierające: np. nazwę instytucji lub firmy, logo, adres, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;

19) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;

20) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa, grupy drzew spełniające jedna z poniższych cech:

a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz aleje (poza lasami i parkami oraz z wyjątkiem zadrzewień tworzonych przez gatunki niepożądane),

b) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,

c) drzewa rodzime i obce z podanych niżej rodzajów o obwodzie pnia mierzonego na wysokości 130 cm:

- pow. 200 cm: czeremcha zwyczajna, olsza, topola, wierzba,

- pow. 100 cm: brzoza, choina, daglezwja, jesion, kasztanowiec, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), modrzew, morwa, sosna, świerk,
 - pow. 50 cm: buk, cyprysik, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), głóg, grab, iglicznia, jarząb, jodła, leszczyna turecka, lipa, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
- d) ponad pięcioletnie drzewa i krzewy gatunków egzotycznych za wyjątkiem pospolitych gatunków: berberysów, bukszpanu, cyprysików, daglezwji, forsycji, jaśminowców, kasztanowca, kolcowoju, ligustru, mahonii, modrzewi, suchodrzewów, sumaków, świerków, tawuł i tawułowca, topoli, winobluszczy, żylitek i żywotników;
- 21) **zielen izolacyjna** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum 12,0 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 22) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 23) **zorganizowana zielen publiczna** – zielen urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) na terenach budowlanych i przeznaczonych do zabudowy, przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych na cele inne niż realizacja urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) zakazuje się lokalizacji warsztatów mechaniki pojazdowej;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U) zakazuje się:
 - a) lokalizacji stacji paliw płynnych,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych, za wyjątkiem terenów: D.J.5019.P,U, D.J.5021.U,WS, D.J.5022.U;
- 5) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy, za wyjątkiem:
 - a) cięć pielęgnacyjnych, sanitarnych,
 - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie,

- d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją sieci i urządzeń inżynierskich, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej,
 - e) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
 - f) wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej na obszarze zagrożonym powodzią,
 - g) wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
 - 3) zakazuje się likwidacji i kanalizacji rowów melioracyjnych za wyjątkiem kanalizacji związanej z realizacją ustalonych w planie ulic i dróg oraz kanalizacji dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych; należy zachować drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody na rowach melioracyjnych;
 - 4) zakazuje się kanalizacji, przegradzania i przykrywania cieków wodnych (Potok Śmierdnicki, Potok Czerwonak, rzeka Płonia) za wyjątkiem przepustów, obiektów mostowych oraz kanalizacji odcinków cieków związanych z realizacją ustalonych w planie ulic, dróg i infrastruktury technicznej;
 - 5) nakazuje się zachowanie fragmentów cieków w obrębie lasów w postaci naturalnej – bez zabudowy hydrotechnicznej koryta; poza lasami dopuszcza się zabudowę hydrotechniczną cieków wyłącznie w celu zapewnienia bezpieczeństwa osób i mienia;
 - 6) przy uzupełnieniu i wprowadzeniu zieleni wysokiej w pasach drogowych nakazuje się:
 - a) zastosowanie gatunków drzew rodzimych odpornych na zanieczyszczenia,
 - b) nie powodowanie ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
 - 7) na obszarze objętym System Zieleni Miejskiej, poza terenami komunikacyjnymi, zakazuje się:
 - a) zmniejszania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego,
 - b) zagospodarowania terenu w sposób utrudniający czynną lub bierną migrację roślin i zwierząt zgodnie z zasadą ciągłości przestrzennej ekosystemu;
 - 8) na działkach zabudowanych w dniu uchwalenia planu, na których nie jest możliwe zachowanie wymaganego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, dopuszcza się jego pomniejszenie nie więcej niż o 5% powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu;
 - 9) przy przebudowie istniejącej lub lokalizacji nowej zabudowy z lokalami mieszkalnymi w zasięgu uciążliwości ulicy Pyrzyckiej (D.J.5040.KD.L) lub projektowanej ulicy D.J.5039.KD.Z, nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych lub zmniejszających ich uciążliwości co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
 - 10) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego (U,MN, U,MN,WS), w zależności od rodzaju usług, budynki wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu wewnątrz lokali mieszkalnych;

- 11) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków użytkowania dla mieszkalnictwa, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, powodującej:
 - a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów,
 - b) generowanie hałasu o natężeniu przekraczającym dopuszczalne normy;
- 12) zakazuje się zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego powyżej dopuszczalnego poziomu;
- 13) obszar planu objęty granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; zgodnie z przepisami dotyczącymi Parku i jego otuliny ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych, historycznych i walorów krajobrazowych poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe terenów elementarnych;
- 14) obszar planu położony w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenów obowiązuje zakaz pogarszania właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000;
- 15) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 16) w wyznaczonym na rysunku planu zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN dopuszcza się lokalizację zabudowy oraz miejsc dostępnych dla ludności pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 17) w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN dopuszcza się utrzymanie oraz sadzenie drzew i krzewów na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 18) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej w odległości mniejszej niż 8,0 m od istniejącej magistrali wodociągowej oznaczonej na rysunku planu, licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 19) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN,U), oprócz możliwości wydzielenia lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, dopuszcza się realizację odrębnego obiektu usługowego na działce budowlanej wspólnej z budynkiem mieszkalnym, przy czym łączna powierzchnia usług nie może przekroczyć 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 2) na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego (U,MN) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego lub dobudowanego do budynku usługowego albo jako odrębny budynek mieszkalny (z usługami lub bez usług) na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania wszystkich budynków na działce budowlanej (włącznie z budynkami gospodarczymi, wiatami i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym);
- 4) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
 - a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) reklam wolnostojących;

- 5) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; w przypadku rozbudowy budynku głównego; dla budynków towarzyszących (np. obiekty gospodarcze, garaże, altany) oraz kolejnych budynków głównych o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, studzienki doświetlające piwnice. do 1,5 m,
 - b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących w dniu uchwalenia planu: do 0,2 m;
- 7) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich); ustalenie nie dotyczy instalacji lub urządzeń technicznych związanych z budynkiem albo z budowlą;
- 8) dla obiektów lokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MN, MN,U), ustala się maksymalną wysokość elewacji frontowej jako odległość od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do spodu krawędzi okapu dachu: 4,5 m;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 10) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obejmującej zespół zabytkowych willi przy ul. Pyrzyckiej, o granicach oznaczonych na rysunku planu, nakazuje się utrzymanie historycznej kompozycji zespołu zabudowy, zieleni i innych elementów historycznego zagospodarowania terenu; dopuszcza się działania inwestycyjne zachowujące i kontynuujące historyczną kompozycję i typ zabudowy na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 11) ustala się strefę W II częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której dopuszcza się inwestowanie na warunkach określonych w przepisach o ochronie zabytków;
- 12) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której dopuszcza się inwestowanie na warunkach określonych w przepisach o ochronie zabytków;
- 13) zakazuje się lokalizacji reklam wbudowanych:
 - a) na budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz innych budynkach o wartościach historycznych, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, atyki,
 - c) mogących zakłócać warunki mieszkaniowe;
- 14) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania istniejących reklam wolno stojących, za wyjątkiem:
 - a) reklam w terenach elementarnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Pyrzyckiej (D.J.5040.KD.L) i ul. Topolowej (D.J.5043.KD.L), niezakłócających warunków mieszkaniowych i odbioru sygnałów drogowych poprzez emisję pulsującego światła,

- b) reklam w liniach rozgraniczających ulic, poza pasami zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew; lokalizację reklam warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich,
 - c) lokalizacji słupów ogłoszeniowych;
- 15) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych na rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy;
- 16) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania terenu niezgodnego z planem, lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych);
- 17) na zabudowanych działkach, na których przed dniem wejścia w życie niniejszego planu zostały przekroczone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, odbudowę, remont obiektów z możliwością zachowania istniejących parametrów i wskaźników oraz kształtu dachu;
- 18) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego i użytkowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych, tymczasowego użytkowania terenu stanowiących kontynuację dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu, do czasu zmiany na zgodne z ustaleniami planu,
 - b) zapleczy budowy związanej z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
 - c) rozwiązań przejściowych związanych z realizacją ustaleń planu,
 - d) obiektów niezbędnego zagospodarowania w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - e) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 19) lokalizację nowego i przedłużenie istniejącego zagospodarowania tymczasowego, dopuszczonego w pkt 18, warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:
- a) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 20) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 21) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od magistrali wodociągowych: 8,0 m;
- 22) stacje transformatorowe należy realizować o parametrach według wymagań technicznych i technologicznych;
- 23) wzdłuż dróg publicznych zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;

24) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, przy czym przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy lub drogi wewnętrznej; przy braku określenia parametrów w zakresie: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż drogi publicznej lub kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych terenów elementarnych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i nowych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym miasta zapewniać będą:
 - a) D.J.5039.KD.Z – nowa ulica zbiorcza,
 - b) D.J.5040.KD.L – ul. Pyrzycka,
 - c) D.J.5041.KD.L – nowa ulica lokalna, łącząca ulicę D.J.5039.KD.Z z ul. Pyrzycką (jej odcinkiem przebiegającym poza obszarem planu),
 - d) D.J.5043.KD.L – ul. Topolowa;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż liczba wynikająca z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów przyjmuje się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych:
 - a) dla samochodów osobowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1	2	6	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	2
2.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 sala dydaktyczna	1
3.	Obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
4.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	2
5.	Kościół, kaplice	10 miejsc siedzących	1

6.	Domy kultury	20 użytkowników	1
7.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	100 użytkowników jednocześnie	25 + min. 4 m.p dla autokarów
8.	Biblioteki	20 użytkowników jednocześnie	1
9.	Szpitala, kliniki	5 łóżek	2
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	1 gabinet	2
11.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	5 zatrudnionych	1
12.	Biura, urzędy, poczty, banki	50 m ² pow. użytkowej*	1
13.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	40 m ² powierzchni sprzedaży	1
14.	Targowiska, hale targowe o charakterze ogólnomiejskim	25 m ² powierzchni całkowitej	1
15.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	50 m ² pow. użytkowej*	1
16.	Zakłady produkcyjne	5 zatrudnionych**	1
17.	Rzemiosło usługowe	5 zatrudnionych**	2
18.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanowisko naprawcze	4
19.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem stacji bez obsługi)	1 obiekt	5 + 2 na sklep
20.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	1 stanowisko do mycia	2
21.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	1 stanowisko	2
22.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	5 miejsc konsumpcyjnych	1
23.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	5 użytkowników	1
24.	Korty tenisowe	1 kort	4 + 1 na 15 widzów
25.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	4
26.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	5 użytkowników	1
27.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	10 użytkowników	1
28.	Usługi różne	100 m ² pow. użytkowej*	1

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania na miejsca postojowe, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

b) dla rowerów:

L.p	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	
2.	Szkoły podstawowe i gimnazja	2 sale dydaktyczne	1
3.	Obiekty dydaktyczne	20 miejsc dydaktycznych	1

4.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
5.	Kościóły, kaplice	nie określa się	
6.	Domy kultury	200 m ² pow. użytkowej*	1
7.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	20 użytkowników jednocześnie	1
8.	Biblioteki	50 użytkowników jednocześnie	1
9.	Szpitala, kliniki	100 łóżek	1,5
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	3 gabinety	1
11.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie określa się	
12.	Biura, urzędy, poczty, banki	200 m ² pow. użytkowej*	1
13.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² powierzchni sprzedaży	1
14.	Targowiska, hale targowe o charakterze ogólnomiejskim	200 m ² powierzchni całkowitej	1
15.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	200 m ² pow. użytkowej*	1
16.	Zakłady produkcyjne	20 zatrudnionych**	1
17.	Rzemiosło usługowe	20 zatrudnionych**	1
18.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	nie określa się	
19.	Stacje paliw płynnych	nie określa się	
20.	Myjnie samochodowe	nie określa się	
21.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	nie określa się	
22.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	20 miejsc konsumpcyjnych	1
23.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	50 miejsc w szatni	3
24.	Korty tenisowe	nie określa się	
25.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	nie określa się	
26.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	10 użytkowników jednocześnie	1
27.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie określa się	
28.	Usługi różne	200 m ² pow. użytkowej*	1

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

- 4) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 5) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
 - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
 - d) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - e) zagospodarowania bądź użytkowania wywołujących potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - f) gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) pokazane na rysunku planu przebiegi ścieżek rowerowych są przebiegami przybliżonymi; ustalenie przebiegu ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg uściślony będzie w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i ciągu pieszo-rowerowego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN,
 - d) ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących i nowych magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Wędrowniej, Pyrzyckiej, Topolowej i Buczynowej oraz ul. Dębowej (poza obszarem planu);
- 3) 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 wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną ze rzutem do przepompowni ścieków przy ul. Dębowej oraz głównej nowej przepompowni ścieków przy ul. Wędrownej, z której ścieki sanitarne przetłaczane będą rurociągiem tłocznym do kanalizacji sanitarnej w ul. Pyrzyckiej i dalej do istniejącej przepompowni ścieków przy ul. Tartacznej;
- 5) do czasu podłączenia do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się korzystanie z indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie wód opadowych ustala się nową kanalizacją deszczową do cieków Potok Czerwonak i Potok Śmierdnicki i dalej do rzeki Płonia poza obszarem planu; wody opadowe z części planu odprowadzane będą nową kanalizacją deszczową do zbiornika retencyjnego w terenie D.J.5061.KND; przed zrzutem do odbiorników wody deszczowe należy podczyścić w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (zbiorniki retencyjne, zbiorniki zamknięte, skrzynki rozsączające itp.) i wtórne wykorzystanie wód opadowych i roztopowych z możliwością odprowadzania ich do gruntu, wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze planu, jak i poza obszarem planu, dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy;
- 10) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.;
- 11) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 13) w obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu, z możliwością przebudowy na linie kablowe w nowej lokalizacji;
- 14) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 15) dopuszcza się możliwość dojazdu sprzętem specjalistycznym do napowietrznych linii elektroenergetycznych i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 16) sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną

- realizuje się na zasadach określonych w pkt. 16 (zakaz zabudowy określony w ust. szczegółowych nie dotyczy realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej);
- 18) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
 - 19) nakazuje się utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich zabudowy po trasie lub trasie zbliżonej w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
 - 20) nakazuje się istniejące drenaże podłączyć do kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych lub cieków;
 - 21) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska np.: w postaci wygrodnzonego punktu selektywnej zbiórki odpadów, wiaty lub pomieszczenia gospodarczego;
 - 22) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
 - 23) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa 90 mm, sieć gazowa 25 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
 - 24) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
 - 25) w pasach technicznych, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej; dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbieralną.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych