

UCHWAŁA NR XIX/603/20
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 30 czerwca 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – 9 Maja” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/1137/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – 9 Maja” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – 9 Maja” w Szczecinie na obszarze osiedla Pomorzany, w dzielnicy Zachód, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 81,72 ha, ograniczony:

- 1) od północy: fragmentem terenu kolejowego oraz ul. Milczańską wraz z ulicą;
- 2) od wschodu: Al. Powstańców Wielkopolskich wraz z ulicą i terenami kolejowymi w rejonie ulic: Na Skarpie, Dobrzyńskiej, Inowrocławskiej;
- 3) od południa, południowego zachodu i zachodu: terenami kolejowymi w rejonie ulic: Białowieskiej, Milczańskiej.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

L.p.	Symbol terenu elementarnego	powierzchnia (ha)
1	Z.N.8001.MW	1,14
2	Z.N.8002.U	0,04
3	Z.N.8003.KG	0,08
4	Z.N.8004.U	0,34
5	Z.N.8005.ZP	0,49
6	Z.N.8006.UO	0,34
7	Z.N.8007.MW,U	1,56
8	Z.N.8008.KG	0,17
9	Z.N.8009.ZP	0,16
10	Z.N.8010.UO	4,16
11	Z.N.8011.UK	0,96
12	Z.N.8012.MW	0,80
13	Z.N.8013.MW,U	0,25
14	Z.N.8014.MW,U	1,79
15	Z.N.8015.MW,U	0,09
16	Z.N.8016.KG	0,21
17	Z.N.8017.MW,U	1,53
18	Z.N.8018.KG	0,04
19	Z.N.8019.US	1,13
20	Z.N.8020.MW	5,66

21	Z.N.8021.MW	2,87
22	Z.N.8022.UO	0,47
23	Z.N.8023.MW	2,12
24	Z.N.8024.MW,U	1,10
25	Z.N.8025.UO	0,77
26	Z.N.8026.U	0,57
27	Z.N.8027.MW	1,17
28	Z.N.8028.KS	0,19
29	Z.N.8029.KG	0,44
30	Z.N.8030.ZP	0,82
31	Z.N.8031.KG	1,70
32	Z.N.8032.ZP	1,87
33	Z.N.8033.MW,U	0,69
34	Z.N.8034.MW,U	0,28
35	Z.N.8035.ZD	8,3
36	Z.N.8036.RU	0,52
37	Z.N.8037.MW,U	0,22
38	Z.N.8038.ZP	0,05
39	Z.N.8039.KD.L – ul. Milczańska	0,90
40	Z.N.8040.KDW	0,18
41	Z.N.8041.KD.D – ul. Orawska	0,65
42	Z.N.8042.KD.D – ul. Częstochowska	0,13
43	Z.N.8043.KDW	0,21
44	Z.N.8044.KD.D – ul. Legnicka, ul. 9 Maja	1,97
45	Z.N.8045.KD.D – ul. Rуска	0,23
46	Z.N.8046.KD.D – ul. Frysztacka	0,38
47	Z.N.8047.KD.Z – al. Powstańców Wielkopolskich	1,73
48	Z.N.8048.KD.D – ul. Rуска	1,28
49	Z.N.8049.KD.D – ul. 9 Maja	0,45
50	Z.N.8050.KD.D	0,12
51	Z.N.8051.KD.D – ul. Przy Ogrodach	0,30
52	Z.N.8052.KK	27,35
53	Z.N.8053.KD.D	0,26
54	Z.N.8054.ZP	0,49

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami wbudowanymi, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ul. Ruskiej, Orawskiej i Legnickiej, tereny usług (w tym m.in. handlu, usług sakralnych, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji), uprawy ogrodnicze (rolnicza przestrzeń produkcyjna) w rejonie ul. Przy Ogrodach, tereny zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, tereny garaży i parkingów, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1. **Główne zasady konstrukcji ustaleń planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych wyodrębniono tereny wydziałów wewnętrznych o różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) Z – symbol dzielnicy Zachód;
- 2) N – symbol osiedla Pomorzany;
- 3) 8001 – numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) U – teren zabudowy usługowej,
 - d) UO – teren usług oświaty,
 - e) UZ – teren usług zdrowia,
 - f) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - g) UK – teren usług sakralnych,
 - h) RU – teren upraw ogrodniczych (rolnicza przestrzeń produkcyjna),
 - i) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - j) ZD – teren ogrodów działkowych,
 - k) KG – teren garaży dla samochodów osobowych,
 - l) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,
 - m) KD.Z – teren drogi publicznej - ulica zbiorcza
 - n) KD.L – teren drogi publicznej - ulica lokalna,
 - o) KD.D – teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - p) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - r) KK – teren infrastruktury kolejowej.

5) tereny wydziałów wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący: 1.ZP, 1.KG, 3.KP, 1.KPR, 2.KPR, 1.KDW i oznaczają:

- a) ZP – teren zieleni urządzonej,
- b) KG – teren garaży dla samochodów osobowych,
- c) KP – teren ciągu pieszego,
- d) KPR – teren ciągu pieszo-rowerowego,
- e) KDW – teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynierskie.

6. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 5. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca różne powierzchnie, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **dach płaski** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 3) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 4) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe i prostownikowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, punkty i stacje ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofarmy, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – ukształtowanie bryły 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) **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), świdośliwa kłosowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;

- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekt, zespół obiektów lub obszar o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub obszar wpisany do rejestru zabytków, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków lub wskazany adresowo w ustaleniach szczegółowych, chroniony ustaleniami planu;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 12) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 13) **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:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
 - b) 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,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach;
- 14) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 15) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (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;
- 16) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy;
- 17) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 18) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,

b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:

- powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
- powyżej 100 cm: brzoza, buk, dagleź, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
- powyżej 50 cm: cyprysik, glóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, milorzáb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

19) **zielen urządzone** – zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący komponowaną strukturę przestrzenną;

20) **zwarty teren rekreacyjno - wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia dla różnych grup wiekowych: rekreacyjne, wypoczynkowe, sportowe i zróżnicowaną gatunkowo zielen niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno - wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno - wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

1) zakazuje się lokalizacji:

- a) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
- b) stacji paliw,
- c) parkingów dla samochodów ciężarowych,
- d) usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.;

2) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej z wyłączeniem terenów elementarnych: Z.N.8013.MW,U, Z.N.8014.MW,U, Z.N.8015.MW,U Z.N.8033.MW,U, Z.N.8034.MW,U;

3) zakazuje się składowania materiałów na otwartej przestrzeni;

4) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

1) obszar planu częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej, w którym zakazuje się zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnej poniżej 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego, z wyłączeniem terenów przeznaczonych dla urządzeń infrastruktury technicznej (drogi, inżynieryjne urządzenia sieciowe, tereny kolejowe itp.) oraz terenów, na których ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy, za wyjątkiem:

- a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,

- b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich oraz utrzymaniem pasów ochrony funkcyjnej,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z budową i przebudową ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych lub pieszo-rowerowych ustalonych w planie,
 - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem;
- 3) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (zieleni urządzonej w formie zimozielonych, liściastych krzewów płozących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia), łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 4) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości przy zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm;
- 5) na działkach inżynierskich urządzeniach sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 6) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, określoną na rysunku planu, w obrębie której występuje obszar zawierający układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej; w obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania; w granicach strefy podlegają ochronie:
- a) historyczny układ i rozplanowanie ulic Ruskiej, część Legnickiej, Orawskiej oraz Frysztackiej, linie zabudowy i przedogródki,
 - b) historyczny układ zabudowy obrzeżnej, wielorodzinnej, jednorodzinnej szeregowej wraz z wysokością zabudowy,
 - c) kompozycja obiektów o wartościach zabytkowych (bryła, eksponowane elewacje, zwieńczenia i dachy obiektów, rozmieszczenie, wielkość i proporcja otworów, detal, stolarka, faktura użytych materiałów, zasada kolorystyki),
 - d) istniejąca zieleni wysoka będąca elementem układu urbanistycznego;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków: wieża ciśnień, obecnie kościół p.w. Matki Boskiej Jasnogórskiej, wpisana do rejestru zabytków wraz z terenem wzgórza – otoczeniem kościoła (nr rejestru A-405);
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, każdy sposób przekształcania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym lokalizacja nowych obiektów budowlanych, podlega następującym rygorom:
- a) zachowanie zasadniczych układów przestrzennych kształtujących sylwetę zespołu,
 - b) utrzymanie czytelności osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
 - c) zachowanie charakteru wnętrza urbanistycznych,
 - d) zachowanie czytelności historycznego układu ulic, linii zabudowy oraz przedogródków,
 - e) zachowanie istniejących przedogródków przynależnych kompozycyjnie do budynków,
 - f) utrzymanie istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych lub lokalnej wartości kulturowej wraz z zachowanymi elementami zagospodarowania terenu,

- g) zachowanie historycznej kompozycji układu zieleni;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany obowiązują następujące zasady ochrony:
- a) obowiązuje zachowanie charakteru zabudowy o wartościach zabytkowych wg zasad określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - b) kształtowanie elewacji budynków:
 - utrzymanie jednolitej faktury tynków na elewacjach,
 - zastosowanie kolorów stonowanych: gołębi, zgaszony róż, zgaszona zieleń, beże, szarości, biel,
 - c) kształtowanie dachów:
 - utrzymanie jednolitego pod względem kolorystyki, kształtu dachówki i sposobu ułożenia ceramicznego pokrycia dachów,
 - zastosowanie na dachach stromych pokryć ceramicznych lub ceramiczno-podobnych;
 - d) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie jego inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków oraz budowa obiektu o architekturze nawiązującej do historycznej architektury budynku rozebranego w historycznej linii zabudowy i gabarytach,
 - e) w obiektach o wartościach zabytkowych, niezależnie od ustaleń planu, dopuszcza się rozbudowę o windy zewnętrzne, realizowane od strony zaplecza działki, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku;
- 5) cały teren osiedla wielorodzinnego, obejmujący układ ulic i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz ze wskazanym w planie obszarem objętym strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej Kolonii Pomorzany, wskazuje się jako strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą zabudowę powojenną i zespoły zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) ustala się ochronę ekspozycji obiektów o kompozycji elewacji charakterystycznej dla dawnej Kolonii Pomorzany, w miejscach określonych na rysunku planu; ochrona obejmuje utrzymanie historycznego wystroju elewacji, a w przypadku remontu nawiązanie do tradycyjnych/historycznych materiałów wykończeniowych i kontynuację w kompozycji elewacji rozwiązań właściwych dla specyfiki kompozycji całego ciągu budynków w jej pierwotnej formule;
- 7) zakazuje się lokalizacji nowych blaszanych garaży i obiektów magazynowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) dopuszcza się realizację garaży podziemnych, niezależnie od ustaleń szczegółowych, z wyłączeniem terenów ZP;
- 9) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe;
- 10) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych typu: kioski, pawilony, z zastrzeżeniem pkt 11 i 12;
- 11) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,

- c) punktów sprzedaży okazjonalnej, sezonowej do kilku dni, związanej ze sprzedażą choinek, ryb itp.;
- 12) kioski i wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 13) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza linie zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
- 14) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem:
- a) schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz istniejących przedsionków,
 - b) w zabudowie szeregowej – przedsionków, nadbudowy przedsionków oraz tarasów, na odległość nie większą niż 2,5 m od lica budynku, o maksymalnej powierzchni zabudowy każdego z nich: do 8 m²;
- 15) dopuszcza się lokalizację wind zewnętrznych do budynków, podjazdów dla osób niepełnosprawnych oraz pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków, niezależnie od linii zabudowy określonej w terenach elementarnych;
- 16) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem;
- 17) niespełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku; nie dotyczy pawilonów handlowych wskazanych w ustaleniach szczegółowych, znajdujących się poza liniami zabudowy, dla których ustalono odrębne warunki zabudowy;
- 18) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 22 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
 - b) 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 19) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 20) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m dla sieci ciepłej licząc od skrajni rury po obu stronach,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 21) ustala się strefę kontrolowaną dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 23) ustala się minimalną odległość, licząc od skrajni rury po obu stronach, nowej zabudowy od:
- a) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,

- b) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy od 300 mm (włącznie) do 500 mm (włącznie) – 3 m,
 - c) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy ponad 500 mm – 8 m,
 - d) kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - e) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 24) na terenach, na których obowiązuje zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy, ustala się powierzchnię nowej zabudowy w miejscu objętym katastrofą budowlaną, w oparciu o odczyt powierzchni zabudowy zniszczonego budynku, wyznaczonego geodezyjnie na rysunku planu;
- 25) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
- a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów,
 - b) na dachach wysokich elewacji frontowych od strony ulic i placów, chyba że całą połą dachu będzie stanowić dachówka fotowoltaiczna,
 - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 26) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez tereny Z.N.8047.KD.Z – część Al. Powstańców Wielkopolskich, Z.N.8039.KD.L – ul. Milczańska;
- 3) ustala się ulice dojazdowe – KD.D oraz drogi wewnętrzne – KDW jako obszar ruchu uspokojonego;
- 4) przy budowie każdego obiektu budowlanego, rozbudowie oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 8, 9, 10 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 5) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych w terenach elementarnych z wyłączeniem terenów elementarnych wymienionych w pkt 6 i terenu Z.N.8022.UO określa poniższa tabela:

L.p	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne	nie mniej niż 2mp/1 mieszkanie	0	0

	jednorodzinne			
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp / 1 mieszkanie	1 mp / 50 mieszkań	0,2 mp/ 1 mieszkanie
3	Hotele, pensjonaty	2,5 mp/10 łóżek	1 mp/ obiekt	1 mp/ 10 łóżek
4	Sklepy	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/ 500 m ² pow. sprzedaży	0,5 mp/ 100 m ² pow. sprzedaży
5	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/ 10 miejsc konsumpcyjnych
6	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6 mp/ 100 m ² pow. użytkowej*
7	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
8	Kościóły, kaplice	nie więcej niż 1 mp / 20 miejsc siedzących	2 mp / obiekt	0
9	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci
10	Obiekty szkolne, obiekty dydaktyczne	1 mp/20 uczniów/studentówprzebywających jednocześnie	1 mp/100 uczniów/studentówprzebywających jednocześnie	1 mp/20 uczniów/studentówprzebywających jednocześnie
11	Usługi rekreacyjno - sportowe	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
12	Usługi rzemieślnicze	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/50 zatrudnionych**	0,5 mp /10 zatrudnionych**
13	Usługi różne	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,5 mp/100 m ² pow. użytkowej*

* 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

6) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych w terenach elementarnych: Z.N.8035.ZD, Z.N.8036.RU, Z.N.8037.MW,U określa poniższa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc	Minimalny wskaźnik liczby	Minimalny wskaźnik liczby
------	------------------	----------------------------------	---------------------------	---------------------------

		postojowych (mp) dla samochodów osobowych	miejsce postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	miejsce postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	2 mp / 1 mieszkanie	1 mp / 50 mieszkań	0,2 mp/ 1 mieszkanie
2	Mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością (mieszkania funkcyjne)	2 mp/1 mieszkanie	0	0
3	Ogrody działkowe	1mp/3 ogrody działkowe	2mp/zespół ogrodów działkowych	0
4	Produkcja w gospodarstwie ogrodniczym	2 mp /10 zatrudnionych	0	0
5	Usługi	1 mp/100m ² pow. użytkowej	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,5 mp/100 m ² pow. użytkowej*

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

- 7) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, a końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 8) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższych tabel;
- 9) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 10) dla przychodni, szkół podstawowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 11) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym,
 - c) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 12) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 13) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie ulic, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 20;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistral wodociągowych w ulicach: Al. Powstańców Wielkopolskich, ul. Legnickiej, ul. 9 Maja, ul. Milczańskiej;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną lub ogólnospławną do kolektorów ogólnospławnych w ulicach: Al. Powstańców Wielkopolskich, ul. Orawskiej, ul. 9 Maja, ul. Mileczańskiej lub poza granice planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową lub ogólnospławną do kolektorów ogólnospławnych w ulicach: Al. Powstańców Wielkopolskich, ul. Orawskiej, ul. 9 Maja, ul. Mileczańskiej lub poza granice planu;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub z opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni polaci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu albo kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 10) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
- 11) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych;
- 12) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 13) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;

- 14) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej w terenach zabudowy wielorodzinnej, usługowej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 15) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub 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, z wyłączeniem energii wiatru;
- 16) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 17) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 18) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 20) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) do czasu realizacji ustaleń planu w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 22) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 23) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 24) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepłna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
- 25) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 26) część terenu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin, określonego na rysunku planu.