

**UCHWAŁA NR ...../...../16**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia ..... 2016 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo-Łukasińskiego-rzeka Bukowa” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr X/187/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo-Łukasińskiego-rzeka Bukowa” 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 „Krzekowo-Łukasińskiego-rzeka Bukowa” na obszarze osiedla Krzekowo, w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,14 ha ograniczony:

- 1) od północy i od wschodu ul. Łukasińskiego;
- 2) od południa terenami ujęcia wody „Świerczewo”;
- 3) od zachodu rzeką Bukowa oraz granicą Miasta Szczecin z Gminą Dobra.

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.K.5001.P,U	6,3967
2)	Z.K.5002.KD.L	0,5714
3)	Z.K.5003.KD.L	0,2333
4)	Z.K.5004.KDW	0,5712
5)	Z.K.5005.KM	0,1162
6)	Z.K.5006.KPS	0,0202
7)	Z.K.5007.ZN	0,2330

§ 2. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone na produkcję, składy, logistykę, usługi, zielen naturalną z wodami powierzchniowymi śródlądowymi - rzeką Bukowa oraz system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo-Łukasińskiego-rzeka Bukowa” w Szczecinie 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. Rozstrzygnięcia 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. 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 dzielnicę Zachód,
- 2) K- litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Krzekowo – Bezzrecze,
- 3) 5 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu,
- 4) 001- liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego,
- 5) symbol funkcji terenu oznaczający:
  - a) P, U - teren produkcji, składów, logistyki i usług,
  - b) KD.L - teren dróg publicznych – ulica lokalna,
  - c) KDW - teren dróg wewnętrznych,
  - d) KM - teren pętli autobusowej,
  - e) KPS - teren przepompowni ścieków sanitarnych,
  - f) ZN - teren zieleni naturalnej;

6) tereny wydzielenia wewnętrznego oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem 1. KP – ciąg pieszy.

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 i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 5) ustalenia komunikacyjne,
- 6) ustalenia inżynierskie.

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

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

§ 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 mansardowy kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, 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, anteny telekomunikacyjne i inne;

- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **pas techniczny** – teren przeznaczony dla przebiegu sieci inżynierskich; w pasie technicznym obowiązuje zakaz: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – 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 powierzchnie 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.;
  - 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;
- 8) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) zakazuje się składowania materiałów na otwartej przestrzeni;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru na potrzeby własne użytkownika;
- 4) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizacje obiektów opieki nad dzieckiem tj. żłobek, przedszkole, placówka opiekuńczo-wychowawcza.

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

Obowiązuje ochrona dziko występujących zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,5 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice,

- zjazdów do garaży oraz ramp;
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy:
    - a) ociepleń budynków,
    - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na zasadach i o powierzchniach określonych w ustaleniach planu;
  - 4) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np.: kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
  - 5) do tymczasowych obiektów budowlanych nie zalicza się kioskowiat i wiat przystankowych lokalizowanych wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
  - 6) dopuszcza się zachowanie i zmianę funkcji zainwestowania i użytkowania istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu nie spełniającego ustaleń planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem; istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom bez prawa powiększania kubatury budynku;
  - 7) dopuszcza się wysokość zabudowy gospodarczej i garaży do 4,5 m, krytych dachem płaskim;
  - 8) ogrodzenia od strony dróg dopuszcza się wyłącznie w formie ogrodzeń ażurowych o wys. od 1,1 m do 1,6 m;
  - 9) na całym obszarze planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
    - a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
    - b) obiektów związanych z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
    - c) obiektów tymczasowych związanych z gospodarką odpadami;
  - 10) zakazuje się lokalizacji nowych wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 11) dopuszcza się szyldy, instalowane w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych o powierzchni ekspozycyjnej każdego szyldu do 0,3 m<sup>2</sup>;
  - 12) dopuszcza się tablice reklamowe i urządzenia reklamowe:
    - a) instalowane wyłącznie w parterach budynków, w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych, o powierzchni łącznie nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji parteru, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) wykonane w formie liter lub znaków, umieszczonych w dowolnym miejscu budynku;
  - 13) banery reklamowe/siatki reklamowe na rusztowaniach, ogrodzeniach, dopuszcza się wyłącznie w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
  - 14) zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych emitujących intensywne lub zmieniające się światło, mogących zakłócić warunki mieszkaniowe lub postrzeganie sygnałów i znaków drogowych;
  - 15) ustalenia szczegółowe dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 16) ustala się szerokość pasa technicznego dla:
    - a) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych - 1,0 m, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego

- powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,  
 b) kolektorów kanalizacyjnych o średnicy od 400 mm wznwyż – 6,0 m;
- 17) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m, licząc od skrajni przewodu;
- 18) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla terenów wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN o szerokości 12,0 m (po 6,0 m z każdej strony od osi linii);
- 19) w pasie ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi:
- zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
  - dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów.

#### 4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - minimalna powierzchnia działki w terenie o symbolu P, U – 2000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki na terenie Z.K.5001.P,U - 50 m wzdłuż terenu Z.K.5002.KD.L,
  - kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego Z.K.5002.KD.L - 90 stopni z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni;
- dla nieokreślonych w planie (liniami rozgraniczającymi) terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie ulice: Z.K.5002.KD.L (ul. Łukasieńskiego) i Z.K.5003.KD.L (droga projektowana łącząca gminę Dobra z miastem Szczecin);
- przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, 8 – umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

L.p.	obiekt lub teren	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Zakłady produkcyjne	20 mp / 100 zatrudnionych**	1 mp / 100 zatrudnionych**	4 mp / 100 zatrudnionych**

2.	Place składowe, hurtownie, magazyny	10 mp / 100 zatrudnionych**	1 mp / 100 zatrudnionych**	4 mp / 100 zatrudnionych**
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m <sup>2</sup>	2,5 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp / obiekt	1 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
4.	Biura, urzędy, banki	2 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej. *	1 mp / 2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
5.	Obiekty wystawowe, galerie itp.	20 mp / 100 użytkowników plus 4 mp dla autokarów	1 mp / 100 korzystających jednocześnie	0,3 mp / 100 użytkowników
6.	Usługi rzemieślnicze	2 mp / 10 zatrudnionych**	1 mp / 50 zatrudnionych**	5 mp / 100 zatrudnionych**
7.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp / 1 stanowisko naprawcze	nie określa się	nie określa się
8.	Stacje paliw	5 mp / obiekt	nie określa się	nie określa się
9.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp / 1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
10.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp / 1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
11.	Salony konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 mp / 100 miejsc	1 mp / 200 miejsc	1,25 mp / 100 miejsc
12.	Przedszkola	2 mp / 25 dzieci	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci
13.	Przychodnia	2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	0,2 mp / 1 gabinet
14.	Usługi różne	1 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp / 500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,5 mp / 100 m <sup>2</sup> 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.

- 5) 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, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższej tabeli;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.);
- 9) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się trasy rowerowe i ścieżki rowerowe.

## 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 terenów drogowych, dróg wewnętrznych, ciągu pieszego 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,
  - 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 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicy Łukasińskiego oraz w terenach: Z.K.5003.KD.L, Z.K.5004.KDW oraz ujęcia wody i sieci wodociągowej w terenie elementarnym Z.K.5001.P,U;
- 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 zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną do istniejącej przepompowni ścieków w terenie elementarnym Z.K.5006.KPS i dalej rurociągiem tłocznym ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ul. Łukasińskiego (poza obszarem planu);
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do rzeki Bukowej po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych oraz sieci i kolektorów deszczowych w ulicy Łukasińskiego i w terenach: Z.K.5003.KD.L, Z.K.5004.KDW;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranej z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala z sieci ciepłej oraz indywidualnych i lokalnych źródeł energii; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1;
- 12) 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 jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
  - 14) 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;
  - 15) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 16) 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;
  - 17) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;
  - 18) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
  - 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, ciepła -40 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m;
  - 20) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
  - 21) obszar planu objęty terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”. Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 4/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. oraz rozporządzeniem nr 11/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 3.10.2005 r. i rozporządzeniem nr 3/2013 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 11.07. 2013 r., zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo” w Szczecinie;
  - 22) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

### **Rozdział 3**

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

#### **§ 7. Teren elementarny Z.K.5001.P, U**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: produkcja, składy, logistyka, usługi, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) w odległości 70,0 m od ul. Łukasińskiego zakazuje się lokalizacji składów;
- 3) dopuszcza się lokalizacje obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) dopuszcza się usługi handlu i gastronomii w budynkach usługowych wzdłuż ul. Łukasińskiego, wyłącznie w parterach budynków.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 25 %.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) wzdłuż ul. Łukasińskiego - 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10,0 m,



- b) na działce nr 72/13 z obrębu 2054 - 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10,0 m,
  - c) na pozostałym terenie - nie więcej niż 12,0 m;
- 2) budynki kryte dachami:
- a) płaskimi - wzdłuż ul. Łukasińskiego oraz na działce nr 72/13 z obrębu 2054,
  - b) dowolnymi o dowolnych parametrach - na pozostałym terenie;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,4 do 0,8;
- 5) dopuszcza się lokalizacje maksymalnie 2 tablic lub urządzeń reklamowych wolno stojących o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup> i do wysokości 4,5 m;
- 6) obowiązuje realizacja ogrodzeń umożliwiających migracje zwierząt;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ulic: Z.K.5002.KD.L, Z.K.5003.KD.L i Z.K.5004.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.5002.KD.L, Z.K.5003.KD.L, Z.K.5004.KDW, Z.K.5001.P,U, Z.K.5005.KM, Z.K.5006.KPS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji redukcyjno-pomiarowej gazu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont podczyszczalni ścieków produkcyjnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni głębinowych ujęcia wody, oznaczonych na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 9) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 8. Teren elementarny Z.K.5002.KD.L (ul. Łukasińskiego)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

Obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się przedłużania lokalizacji istniejących tablic i urządzeń reklamowych na okres dłuższy niż 2 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, min. jednostronna ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,3 m do 21,4 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych;
- 4) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej nn;
- 5) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 9. Teren elementarny Z.K.5003.KD.L**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

Obowiązuje realizacja pasa zieleni niskiej lub średniej o szerokości 2,0 m od granicy planu.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 23,7 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 3) ustala się realizację sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 10. Teren elementarny Z.K.5004.KDW (ul. Łukasińskiego)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

Dopuszcza się kontynuację istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu nie związanego z funkcją terenu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,2 m do 27,2 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora (zabudowany rów);
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN i budowę jako sieci kablowych;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 11. Teren elementarny Z.K.5005.KM**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: teren komunikacji miejskiej - pętla autobusowa. Inwestycja celu publicznego.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 5 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w terenie elementarnym: 15 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5,0 m;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,2;
- 4) budynek kryty dachem o dowolnych parametrach;
- 5) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację obiektu dyspozytorsko – socjalnego dla obsługi linii autobusowych wraz z obiektami towarzyszącymi takimi jak: wiata przystankowa, parking dla samochodów osobowych, toaleta publiczna, obiekt typu kiosk z prasą, biletami komunikacji miejskiej;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenów: Z.K.5002.KD.L, Z.K.5004.KDW.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.5002.KD.L, Z.K.5004.KDW, Z.K.5005.KM;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 12. Teren elementarny Z.K.5006.KPS**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 5 %.

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

Dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów związanych z przeznaczeniem terenu.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenów: Z.K.5002.KD.L, Z.K.5004.KDW.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 13. Teren elementarny Z.K.5007.ZN**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zielen naturalna, wody powierzchniowe śródlądowe - rzeka Bukowa.

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

Zakazuje się kanalizacji rzeki Bukowej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną ciekłu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 3) zakazuje się zabudowy terenu;
- 4) zakazuje się realizacji miejsc postojowych i nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 5) dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: Z.K.5003.KD.L, Z.K.5004.KDW;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KP – ciąg pieszy.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rzeki Bukowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN, kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.