

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2016 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Warszewo - Dzierżonia” 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, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/1274/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo - Dzierżonia” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Warszewo - Dzierżonia” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,92 ha w granicach osiedla Warszewo, w dzielnicy Północ: ulicę Ks. Jana Dzierżonia z przyległymi do niej terenami, na odcinku od skrzyżowania w rejonie ulicy Na Stoku do skrzyżowania z ulicą Szwedzką.

3. Granice planu określa rysunek sporządzony w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Plan obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

| L.p. | Symbol terenu elementarnego | powierzchnia (ha) |
|------|-----------------------------|-------------------|
| 1.   | P.W.2219.KD.L               | 1,37              |
| 2.   | P.W.2220.MN                 | 0,06              |
| 3.   | P.W.2221.MN                 | 0,21              |
| 4.   | P.W.2222.MN                 | 0,09              |
| 5.   | P.W.2223.MN                 | 0,02              |
| 6.   | P.W.2224.MN                 | 0,04              |
| 7.   | P.W.2225.MN                 | 0,09              |
| 8.   | P.W.2226.MN                 | 0,04              |

§ 2. Przedmiotem planu jest układ komunikacyjny z systemem infrastruktury technicznej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo - Dzierżonia” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 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 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 oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ;
- 2) W - litera oznaczająca osiedle Warszewo;
- 3) 2219 - liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna.

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 ogólne formułowane są w 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 inżynieryjne.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne
- 2) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu
- 3) ustalenia komunikacyjne
- 4) ustalenia inżynieryjne.

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

7. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu, przy czym ustala się, że ogrodzenia istniejące w osi linii rozgraniczającej terenu drogi P.W.2219.KD.L przynależą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **inżynieryjne 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, młochy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 2) **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 poza miejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;

- 3) **zieleni urządzona** – zieleni wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej lub ogólnej, w szczególności tworząca parki, skwery, zielonce, 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:** dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) cały obszar planu objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem literowym MN dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego, przy czym w ogólnym bilansie, dla działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki;
- 3) na terenie P.W.2219.KD.L dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego na cele komunikacji z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla części działki nr 24/4 z obrębu 3077 położonej w granicach terenu elementarnego P.W.2219.KD.L obowiązuje zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 140 m<sup>2</sup> terenu pokrytego zielenią urządzoną;
- 5) obowiązuje zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew w granicach terenu elementarnego P.W.2219.KD.L z dopuszczeniem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach,
  - c) wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 2) od strony dróg publicznych obowiązują ogrodzenia ażurowe, o wysokości nie większej niż 1,5 m;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej i tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 4) lokalizacja obiektów stanowiących wyposażenie ulicy, takich jak kosze na śmieci, lampy oraz obiekty małej architektury nie może powodować:
  - a) kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych.

#### **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) dopuszcza się połączenia i podziały działek związane z uregulowaniem przebiegu linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej P.W.2219.KD.L, w tym przyłączanie gruntów wzdłuż drogi na powiększenie działek przeznaczonych pod zabudowę.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;

2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez teren P.W.2219.KD.L.

#### **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 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 realizuje się z zastrzeżeniem pkt 12;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicy Dzierżonia oraz poza obszarem planu;
- 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 w ulicy Dzierżonia oraz poza obszarem planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową w ulicy Dzierżonia oraz poza obszarem planu;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji 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;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych lub lokalnych źródeł energii;
- 10) 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 itp., z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 11) 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;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 13) 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;
- 14) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 15) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 16) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Teren elementarny P.W.2219.KD.L**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny chodników;
- 2) zieleń urządzona i elementy dekoracyjne z zielenią dostosowane do kompozycji ciągu komunikacyjnego.

3. **Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 14,7 m do 30 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;
- 3) dopuszcza się trasy rowerowe;
- 4) obowiązuje zachowanie istniejącej nawierzchni jezdni z kostki kamiennej i krawężników granitowych z dopuszczeniem korekty ich przebiegu.

4. **Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych.

##### **§ 8. Teren elementarny P.W.2220.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 1-3.

3. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.W.2219.KD.L.

4. **Ustalenia inżynieryjne:** obowiązują ustalenia § 6 ust.6 pkt 1 lit.b.

##### **§ 9. Teren elementarny P.W.2221.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 1-3.

3. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.W.2219.KD.L.

4. **Ustalenia inżynieryjne:** obowiązują ustalenia § 6 ust.6 pkt 1 lit.b.

##### **§ 10. Teren elementarny P.W.2222.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 1-3.

3. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.W.2219.KD.L.

4. **Ustalenia inżynieryjne:** obowiązują ustalenia § 6 ust.6 pkt 1 lit.b.

#### **§ 11. Teren elementarny P.W.2223. MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 1-3.

3. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.W.2219.KD.L.

4. **Ustalenia inżynieryjne:** obowiązują ustalenia § 6 ust.6 pkt 1 lit.b.

#### **§ 12. Teren elementarny P.W.2224.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 1-3.

3. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.W.2219.KD.L.

4. **Ustalenia inżynieryjne:** obowiązują ustalenia § 6 ust.6 pkt 1 lit.b.

#### **§ 13. Teren elementarny P.W.2225.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 1-3.

3. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.W.2219.KD.L.

4. **Ustalenia inżynieryjne:** obowiązują ustalenia § 6 ust.6 pkt 1 lit.b.

#### **§ 14. Teren elementarny P.W.2226.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 1-3.

3. **Ustalenia komunikacyjne:** obsługa z terenu P.W.2219.KD.L.

4. **Ustalenia inżynieryjne:** obowiązują ustalenia § 6 ust.6 pkt 1 lit.b.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia końcowe**

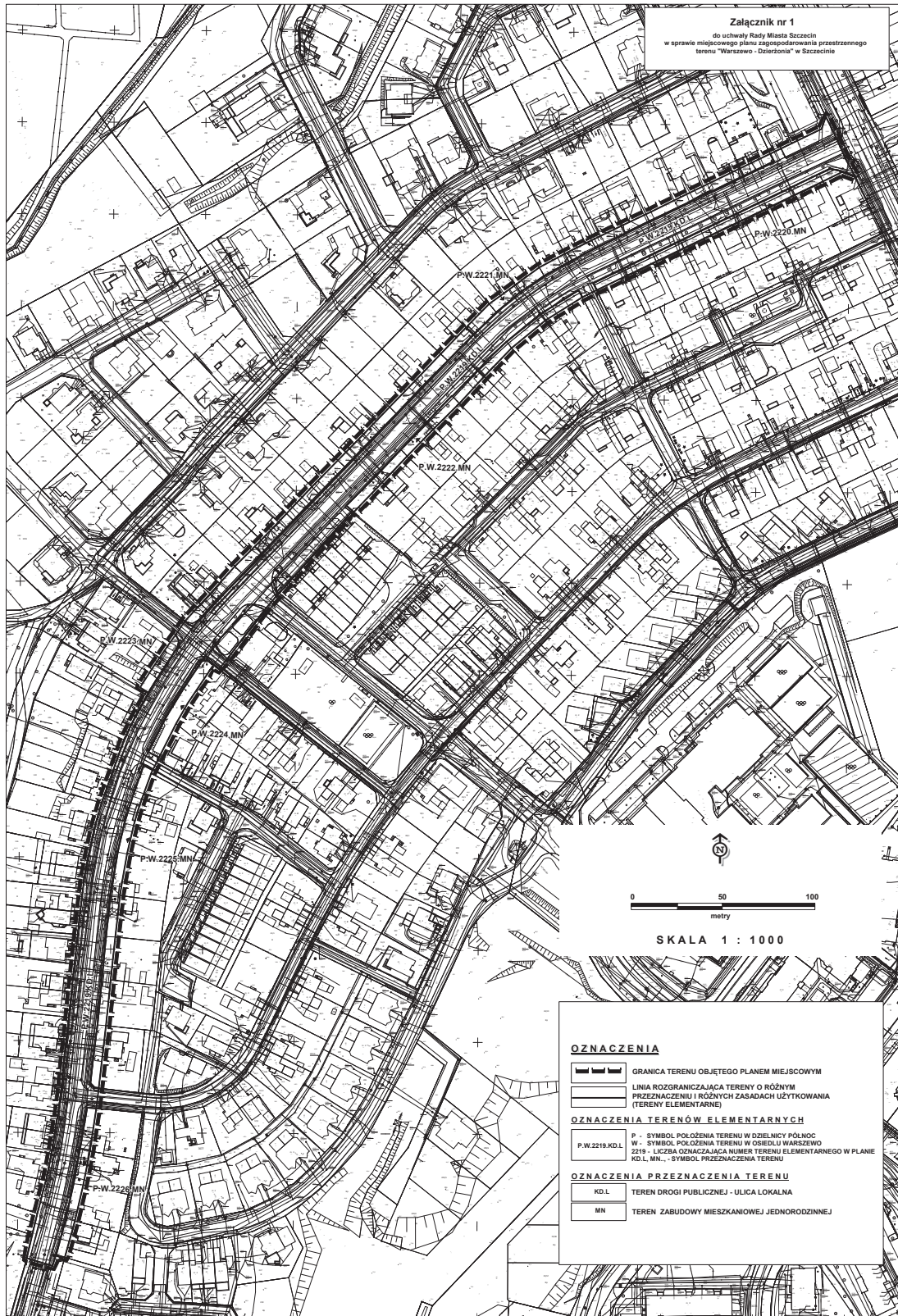
**§ 15.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XXI/561/08 z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Warszewo - Duńska” w Szczecinie.

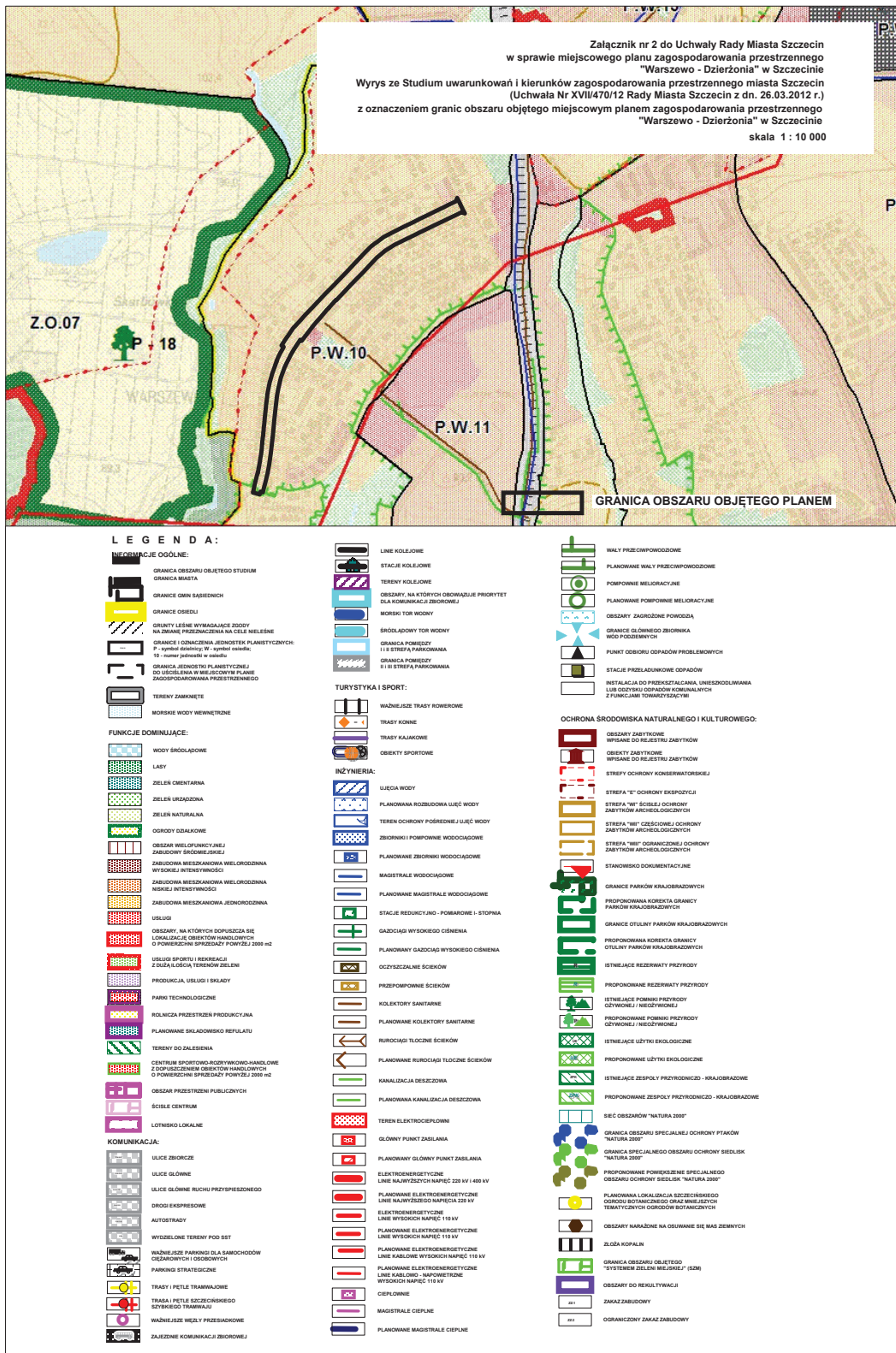
**§ 16.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 % dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016 r.







Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo - Dzierżonia”  
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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy :**

**§ 1.** W granicach obszaru objętego planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo - Dzierżonia” 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, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo - Dzierżonia” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo - Dzierżonia” w Szczecinie, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30.08.2016 r. do 19.09.2016 r.

2. Do projektu planu nie wniesiono uwag.

## UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o Uchwałę Nr XLIV/1274/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Warszewo - Dzierżonia” w Szczecinie.

### **1. Informacje ogólne**

Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,92 ha w granicach osiedla Warszewo, w dzielnicy Północ: ulicę Ks. Jana Dzierżonia z przyległymi do niej terenami, na odcinku od skrzyżowania w rejonie ulicy Na Stoku do skrzyżowania z ulicą Szwedzką.

Obszar objęty planem zawiera się w granicach obowiązującego planu, przyjętego Uchwałą Nr XXI/561/08 z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Warszewo - Duńska” w Szczecinie i obejmuje działki dla których obowiązujący plan ustala przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz drogę publiczną.

Plan ma charakter porządkowy/regulacyjny. Głównym celem planu jest ustalenie nowej granicy dla terenu drogi publicznej (ulica Ks.J.Dzierżonia), z uwzględnieniem możliwości zachowania istniejących, prywatnych ogrodzeń zrealizowanych na gruntach gminnych znajdujących się w obowiązującym mpzp „Warszewo -Duńska” w liniach rozgraniczających drogi. Realizacja ustaleń planu, w którym zakłada się przeznaczenie gruntów gminnych zgodnie z ich obecnym użytkowaniem, umożliwiłaby osobom prywatnym wykup części gruntów gminnych na polepszenie warunków zagospodarowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Zapewnienie ładu przestrzennego, na obszarze obejmującym wyłącznie teren drogi publicznej i nie zabudowany pas terenu wzdłuż tej drogi, realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym:

- ustalenia zakazu lokalizacji budynków i reklam,
- ustalenia formy ogrodzeń wzdłuż ulicy (ażurowe o wysokości do 1,5 m.).

#### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Krajobraz obszaru planu jest krajobrazem kulturowym przekształconym na współczesne potrzeby. Plan uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe pierzei ulicy Ks.J.Dzierżonia. Ustala się w nim obowiązek uzupełniania szpalerów drzew wzdłuż ulicy celem zachowania walorów krajobrazowych ulicy. W planie ustala się ponadto utrzymanie kompozycji utwardzonych nawierzchni oraz utrzymanie istniejących zasobów zieleni.

#### **2.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Obszar planu znajduje się w zurbanizowanej części osiedla Warszewo. Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm) i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.). Obszar planu objęty jest Systemem Zieleni Miejskiej, gdzie zgodnie z ustaleniami planu, obowiązują zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnego na poziomie: min.

50% powierzchni działki budowlanej. W wykonanej Prognozie oddziaływania na środowisko wskazuje się, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, bądź wpływ ten będzie minimalny.

#### **2.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obszarze objętym planem nie występują zabytki wykazane w gminnej ewidencji zabytków i/lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. Zgodnie z wnioskiem Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w planie ustalono utrzymanie elementów zagospodarowania stanowiących o walorach kulturowych tego obszaru - szpalerów drzew przyulicznych oraz kamiennej nawierzchni jezdni.

#### **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Bezpieczeństwo ludzi i mienia zapewniono poprzez ustalenie odpowiednich parametrów jezdni i chodników drogi publicznej objętej planem. Ustalenia komunikacyjne planu umożliwiają zastosowanie rozwiązań uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych. Linie rozgraniczające drogi pozwalają na swobodny przejazd służb ratowniczych. Planowany system wodociągowy uwzględnia obowiązujące przepisy przeciwpożarowe.

#### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne pojedynczych nieruchomości i obszaru, w którym się znajduje. Regulacje planu umożliwiają racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Grunty miejskie które nie będą wykorzystane na poszerzenie drogi publicznej będą mogły być zbyt obecnym użytkownikom (właścicielom przyległych nieruchomości).

#### **2.7. Prawo własności**

W obszarze planu znajdują się w przeważającej części grunty stanowiące własność gminy Miasta Szczecin – ponad 90%.

#### **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

#### **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego przez określenie właściwych parametrów dla lokalnej drogi, przy jednoczesnym utrzymaniu kameralnego charakteru ulicy Ks.J.Dzierżonia, co zgodne jest z interesem użytkowników drogi publicznej i mieszkańców przyległej zabudowy mieszkaniowej.

#### **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Obszar planu dotyczy obszaru wyposażonego w infrastrukturę techniczną. Istniejące sieci zapewniają odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzanie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych. Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

#### **2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej. Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej nastąpiło poprzez zbieranie wniosków (w terminie do 22 października 2014 r., wpłynęło 10 wniosków, po ogłoszeniu prasowym i w BIP Urzędu Miasta Szczecin oraz po obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń). Projekt planu, po etapie opiniowania i uzgodnień wyłożony został w dniach od 30.08.2016 r. do 19.09.2016 r. do publicznego wglądu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 12.09.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 4 października 2016 r. nie wniesiono uwag. O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Miasta (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie. Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

## **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp „Warszewo\_Dzierzonia”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp „Warszewo\_Dzierzonia” pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp „Warszewo\_Dzierzonia” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

## **2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Istniejące w sąsiedztwie obszaru planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody dla obsługi obszaru planu.

## **3. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 uopizp**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę wartościowych elementów zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego przyszłego zagospodarowania.

## **4. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 uopizp**

Ustalenia planu nie naruszają wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej istniejącego zainwestowania. Plan nie dopuszcza nowej zabudowy kubaturowej i wprowadza jedynie regulacje odnoszące się do przeznaczenia pasów terenu po obu stronach ulicy Ks.J.Dzierżonia, w celu umożliwienia przyłączeń do działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)**

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

## **6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

W granicach projektu planu nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości w związku z jego uchwaleniem. Część gruntów gminnych położonych w obszarze planu przeznaczona będzie do wykupu i przewiduje się dla nich naliczenie renty planistycznej. Nie zakłada się kosztów wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych ani wydatków na realizację zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury inżynierskiej i komunikacyjnej. Wpływ ustaleń planu na budżet gminy został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp „Warszewo - Dzierżonia”.

## **7. Podsumowanie**

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.