

**UCHWAŁA NR .....**  
**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, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) **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-Bezrzecze, 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:

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1) Z.K.5001.P,U  | 6,3967 ha; |
| 2) Z.K.5002.KD.L | 0,5714 ha; |
| 3) Z.K.5003.KD.L | 0,2333 ha; |
| 4) Z.K.5004.KDW  | 0,5712 ha; |
| 5) Z.K.5005.KM   | 0,1162 ha; |
| 6) Z.K.5006.KPS  | 0,0202 ha; |
| 7) Z.K.5007.ZN   | 0,2330 ha. |

**§ 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 – Bezrzecze,
- 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) teren 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 poza pasami terenów drogowych;
- 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) dopuszcza się w terenie elementarnym Z.K.5001.P,U lokalizacje obiektów opieki nad dzieckiem tj. żłobek, przedszkole, placówka opiekuńczo-wychowawcza.

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

- 1) obowiązuje ochrona dziko występujących zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
- 2) dopuszcza się wyłącznie niezbędną wycinkę drzewostanu kolidującego z przyszłym zagospodarowaniem terenu.

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniżej 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: wykuszy, 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.: kioski 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 kioski 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 powiększenia 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) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych; 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 wwyż – 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:
  - a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 20) w przypadku realizacji inwestycji dopuszcza się usunięcie drzew i krzewów kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem terenu.

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

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
  - a) minimalna powierzchnia działki w terenie o symbolu P, U – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki na terenie Z.K.5001.P,U - 50 m wzdłuż terenu Z.K.5002.KD.L,
  - c) 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;
- 3) 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:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice: Z.K.5002.KD.L (ul. Łukasińskiego) i Z.K.5003.KD.L (droga projektowana łącząca gminę Dobra z miastem Szczecin);
- 3) 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;

4) 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
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.	Mynie 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.	Sal 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.	Przychodnie	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 1 i 2 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 inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych 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 inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych 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;
- 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 obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 22) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalania dla terenów elementarnych**

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

###### **1. Ustalania 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: jezdnie 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 inżynierskie:**

- 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: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 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) dopuszcza się realizację kanalizacji sanitarnej;
- 5) 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 inżynieryjne:**

- 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 inżynieryjne:**

- 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 lokalizacje 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 inżynieryjne:**

- 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: zieleń 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 inżynieryjnych 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 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, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN, kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 2) 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.





**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo - Łukasińskiego - rzeka Bukowa” 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.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:  
1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,  
2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

**§ 2.** Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	Z.K.5003.KD.L	Projektowana ulica lokalna. Budowa jezdni o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik. Budowa kanalizacji deszczowej.
2.	Z.K.5005.KM	Budowa pętli autobusowej.

**§ 3.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672, poz. 831, poz. 903, poz. 1250, poz. 1427), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 831, poz. 925, poz. 1052, poz. 1165).

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379, poz.



911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877, zm. z 2015 r. poz. 238, poz. 532, poz. 1045, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1189, poz. 1190, poz. 1269, poz. 1358, poz. 1513, poz. 1830, poz. 1854, poz. 1890, poz. 2150, zm. z 2016 r. poz. 195, poz. 1257, poz. 1454) przy czym:

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

**§ 5.** 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139, poz. 1893, zm. z 2016 r. poz. 1250), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 831, poz. 925, poz. 1052, poz. 1165).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu 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, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo - Łukasińskiego - rzeka Bukowa” w Szczecinie wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15.09.2016 r. do 05.10.2016 r.

2. Do projektu nie wniesiono uwag.

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „**Krzekowo-Lukasińskiego-rzeka Bukowa**” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr X/187/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo-Lukasińskiego-rzeka Bukowa”.

### 1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,14 ha, ograniczony od północy i od wschodu ul. Łukasińskiego, od południa terenami ujęcia wody „Świerczewo”, od zachodu rzeką Bukowa oraz granicą Miasta Szczecin z Gminą Dobra.

W obszarze planu znajdują się tereny zabudowy usługowej (w obszarze funkcjonuje sklep sieci handlowej „Netto”, apteka), tereny produkcyjne – cukiernia, biura, usługi opieki nad dzieckiem – żłobek, pętla autobusowa obsługująca trzy linie autobusowe, parking obsługujący lokalne usługi, przepompownia ścieków sanitarnych, tereny niezabudowane, system infrastruktury technicznej oraz układ komunikacyjny.

Celem wskazanych w projekcie miejscowego planu rozwiązań planistycznych jest uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wprowadzenie zapisów ograniczających powstawanie m.in. nowych obiektów usługowych, o dużych powierzchniach sprzedaży – plan zakazuje lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>. W planie uregulowano kwestię dalszego funkcjonowania komunikacji miejskiej poprzez wydzielenie odrębnego terenu elementarnego przeznaczonego na pętlę autobusową wraz z obiektem socjalno – sanitarnym. Ponadto plan reguluje docelowy układ komunikacyjny poprzez wyznaczenie dróg publicznych i drogi wewnętrznej.

### 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 w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej w ustaleniach szczegółowych określono w terenach elementarnych, w których zgodnie z projektem planu może pojawić się nowa zabudowa następujące wartości:

- w terenie elementarnym Z.K.5001.P,U - minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 25 %, maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;

- w terenie elementarnym Z.K.5005.KM - minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 5 %, maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 15%.

Istotnym jest wskazanie inwestycji celu publicznego, jaką jest teren komunikacji miejskiej - pętli autobusowej obsługującej ten rejon miasta.

Wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy ściśle określającą obszar sytuowania nowej zabudowy, wprowadzono zasady zagospodarowania terenu i ochronę wartości przyrodniczych.

W części architektonicznej w terenie elementarnym Z.K.5001.P,U wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające wysokość nowej zabudowy m.in. usługowej lub produkcyjnej o maksymalnej wysokości wzdłuż ul. Łukasińskiego – 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10,0 m, na działce nr 72/13 z obrębem 2054 (druga linia zabudowy) trzy kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10,0 m. Na pozostałym obszarze terenu elementarnego Z.K.5001.P,U maksymalna wysokość zabudowy nie wyższa niż 12,0 m. Wzdłuż ulicy Łukasińskiego oraz na działce nr 72/13 z obrębem 2054 (druga linia zabudowy) dopuszczono budynki kryte dachami płaskimi. Na pozostałym obszarze planu dopuszczono budynki kryte dachami dowolnymi o dowolnych parametrach.

#### 2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne wyznacza układ przestrzenny i architektura istniejących obiektów. Wprowadzana nowa zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej lub jej kontynuację, co pozwoli na utrzymanie jednolitej struktury funkcjonalno – przestrzennej terenu i zachowanie walorów krajobrazowych.

Dzisiejszy krajobraz obszaru objętego miejscowym planem i jego bezpośredniego otoczenia to głównie krajobraz typu antropogenicznego, a więc ukształtowany w wyniku gospodarczej działalności człowieka. Jest on wypadkową inwestycji budowlanych oraz rozplanowania przestrzennego ulic, a także obsadzenia ich zielenią wysoką i niską, dlatego występujący tu krajobraz należy zakwalifikować do przekształconych, o cechach mniej lub bardziej harmonijnych. Omawiany obszar stanowi głównie kompleks budynków usługowych z zapleczem parkingowym (od strony ul. Łukasińskiego) z małymi enklawami zieleni w formie trawników z popularnymi bylinami i krzewami oraz kompleks budynków produkcyjnych z placami utwardzonymi.

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu, wskazało zagadnienia występujące w jego obszarze i pozwoliło na określenie takich parametrów i warunków zagospodarowania i zabudowy terenu, które nie kolidują z już istniejącą zabudową i określonymi uwarunkowaniami. Do planu wprowadzono ustalenia ekologiczne pozwalające na utrzymanie wartości przyrodniczych i krajobrazowych na całym obszarze opracowania.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin i grzybów. Występują jednak zwierzęta chronione. W związku z tym w planie wprowadzono zapis mający na celu ochronę chronionych gatunków.

W obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.). Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

Na omawianym obszarze, na niewielkich powierzchniach, występują użytki rolne klasy V, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 z późn. zm.) można przeznaczyć w planie miejscowym na cele nierolnicze.

W obszarze analizowanego planu nie przewiduje się wystąpienia i nie występują przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

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

Na omawianym terenie nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, nie występują również stanowiska archeologiczne.

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

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

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

Wprowadzone regulacje planistyczne przyczynią się do podniesienia walorów ekonomicznych nieruchomości poprzez wyeliminowanie istniejących form tymczasowego użytkowania jak również polepszenie warunków związanych z komunikacją terenu poprzez wytyczenie terenu pętli autobusowej i uwolnienie zajmowanego na ten cel terenu prywatnego, również usankcjonowanie istnienia tej pętli mającej charakter tymczasowy. Ustalenia planu utrwalają dotychczasowe funkcje,

zapewniają korzystanie z nieruchomości zgodnie z zamierzeniami właścicieli.

## **2.7. Prawo własności.**

Struktura własności w trzech obszarach planu jest zróżnicowana - grunty należą do Gminy Miasto Szczecin, Skarbu Państwa oraz wieczystych użytkowników. Plan nie ingeruje w prawo własności. Niezbędne regulacje układu drogowego zostały przeprowadzone z poszanowaniem prawa własności i wskazano drogi na gruntach należących do gminy. Warunki zabudowy i zagospodarowania obszaru dostosowane są do istniejącego charakteru i zagospodarowania terenów. Władztwo planistyczne gminy ograniczone zostało do niezbędnego minimum.

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

Ze względu na brak wniosku do planu z Wydziału Zarządzania Kryzysowego i Ochrony Ludności, w obszarze planu nie wyznaczono obszarów pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa, nie wskazano lokalizacji studni awaryjnej zapewniającą wodę w warunkach specjalnych, nie wskazano syreny miejskiego systemu alarmowego oraz ukryć.

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

Ustalenia planu zapewniają potrzeby interesu publicznego poprzez:

- a) wydzielenie w planie terenu elementarnego Z.K.5005.KM przeznaczonego na pętlę autobusową obsługującą ten rejon miasta,
- b) wskazanie nowej drogi łączącej gminę Dobra z miastem Szczecin (teren elementarny Z.K.5003.KD.L) niezbędnej dla prawidłowej komunikacji obszaru,
- c) wprowadzenie zapisu zakazującego lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
- d) wprowadzenie zapisu zakazującego składowania materiałów na otwartej przestrzeni,
- e) wprowadzenie zapisu zakazującego lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- f) uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska, w tym również zapewnienie odpowiednich warunków dla życia ludzi,
- g) ochrona wartości przyrodniczych – ochrona gatunkowa zwierząt, ochrona rzeki Bukowa.

Realizacja ustaleń planu będzie wpływać na przestrzeń publiczną zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym dla całego miasta.

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

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią będzie ulice: Z.K.5002.KD.L (ul. Łukasińskiego) i Z.K.5003.KD.L (droga projektowana łącząca gminę Dobra z miastem Szczecin).

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę 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.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala 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.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala 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. Projekt planu przewiduje retencję wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą lub odprowadzenie do wód powierzchniowych albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych, a dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup> - obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych. Projekt zmiany planu przewiduje zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub

nowe stacje transformatorowe SN/nn. Zaopatrzenie w gaz projekt planu ustala z istniejących lub nowych sieci gazowych, zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu, a w ciepło poprzez sieci ciepłne oraz indywidualne i lokalne źródła energii. Projekt planu dopuszcza 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: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.; dopuszcza budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

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.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 15.09.2016 r. do 05.10.2016 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie.

W dniu 27.09.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Do projektu 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 „Prognoza oddziaływania na środowisko mpzp Krzekowo-Łukasińskiego-rzeka Bukowa”, jak i „Prognoza skutków finansowych uchwalenia mpzp Krzekowo-Łukasińskiego-rzeka Bukowa”, pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych.

Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Krzekowo-Łukasińskiego-rzeka Bukowa” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu. Zorganizowano także dyskusję publiczną. W opracowaniu projektu planu mogli uczestniczyć mieszkańcy miasta Szczecina, mieszkańcy osiedla Krzekowo-Bezrzecze, Rada Osiedla Krzekowo-Bezrzecze oraz mieszkańcy Gminy Dobra, a informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane były do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego był przedstawiony i zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.

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

Istniejące w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy.

## **3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 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 istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią. W celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, możliwość realizacji nowej zabudowy o różnych funkcjach, wskazano w formie uzupełnień istniejącej struktury funkcjonalno – przestrzennej.

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

Zmiana planu jest zgodna 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 6.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

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

Wszystkie oszacowania wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy mają charakter przybliżony.

Jak wynika z ustaleń planu głównym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną szacowane na kwotę łączną około 1,65 mln zł. Bezpośrednie nakłady na infrastrukturę w wydatkach ogółem wynoszą 80,6%. Koszty finansowe kredytowania wyżej wymienionych zadań własnych gminy, to około 0,32 mln zł. W analizowanym obszarze planu nie stwierdzono możliwości uzyskania wpływów do budżetu gminy, które byłyby bezpośrednim skutkiem przyjętych w tym planie ustaleń.

Uzyskania nadwyżki wydatków nad dochodami w obszarze analizowanego planu nie może być traktowane w kategoriach opłacalności lub jej braku. Ponadto dochody i wydatki związane z realizacją lub będące konsekwencją uchwalenia planu mogą powstawać na obszarze całego miasta, a nie tylko na obszarze objętym planem.

Przewiduje się, że funkcjonalność planu zostanie zachowana w okresie około 10 lat.

Z analizy zakresu przekształceń obszaru oraz zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury, które stanowią zadanie własne gminy wynika, że proponowane w projekcie planu zagospodarowanie terenu jest zgodne z interesem gminy.

#### **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.

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo-Lukasińskiego-rzeka Bukowa” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r.) – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 4.