

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo 3”
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XL/1089/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo 3” w Szczecinie zmienioną Uchwałą Nr LI/1394/23 z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo 3” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo 3” w Szczecinie, na obszarze osiedla Wielgowo – Sławocieszce – Zduńkowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 78,3 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny usług, produkcji, składów i magazynów, wód powierzchniowych, zieleni naturalnej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Integralną częścią uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo 3” w Szczecinie, w skali 1:2000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

2. Ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

- 1) U – teren usług;
- 2) U-P – teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 3) I – teren infrastruktury technicznej;
- 4) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 5) ZN – teren zieleni naturalnej;

- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) KKK – teren komunikacji kolejowej;
- 8) KO – teren obsługi komunikacji.
- 9) KOP – teren parkingu;
- 10) teren komunikacji drogowej publicznej:

- a) KDL – teren drogi lokalnej,
- b) KDD – teren drogi dojazdowej.

3. Ustala się symbol wydzielenia wewnętrznego w planie: 1.1KKK.

4. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynierskie, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

§ 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślinności w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 7) **powierzchnia zabudowy** – wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej kondygnacji nadziemnej, nie podpartych na słupach oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 8) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 9) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 10) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzone-go na wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, glóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
 - minimum 250 cm: dagleźja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) na terenach elementarnych przeznaczonych na funkcje U lub U-P, dopuszcza się infrastrukturę, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie:
 - a) obsługi komunikacyjnej,
 - b) magazynowania i produkcji energii elektrycznej, ciepła i chłodu.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w obszarze planu występują chronione gatunki roślin i zwierząt; w przypadku naruszenia lub przekształcenia ich stanowisk w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca;
- 4) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin gatunków niepożądanych;
- 5) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 6) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 7) dla cieków Żołnierska Struga obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie, za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Ustala się strefy ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu, przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

- 1) w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 2) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania dostosowane dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 4) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy z dokładnością do 1 m;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 4,5;
- 6) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) określa tabela:

| L.p. | Obiekt lub teren | Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych | Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową | Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów |
|------|---|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Zakłady produkcyjne | 1 mp / 5 zatrudnionych** | 1 mp / 100 zatrudnionych** | 1 mp / 40 zatrudnionych** |
| 2. | Place składowe, hurtownie, magazyny | 1 mp / 10 zatrudnionych** | 1 mp / 100 zatrudnionych** | 1 mp / 40 zatrudnionych** |
| 3. | Obiekty ekspozycyjno-handlowe | 1 mp / 50 m ² pow. użytkowej* | 1 mp / obiekt | 1 mp / 500 m ² pow. użytkowej* |
| 4. | Biura | 1 mp / 50 m ² pow. użytkowej* | 1 mp / 2000 m ² pow. użytkowej* | 1 mp / 100 m ² pow. użytkowej* |
| 5. | Sklepy | 1 mp / 40 m ² pow. sprzedaży | 1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży | 1 mp / 200 m ² pow. sprzedaży |
| 6. | Pozostałe usługi nie wymienione w wierszach powyżej | 1 mp / 100 m ² pow. użytkowej* | 1 mp / 500 m ² pow. użytkowej* | 1 mp / 500 m ² pow. użytkowej* |

* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, archiwów itp.
** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

b) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższej tabeli;

7) na parkingach naziemnych dla samochodów osobowych, przy miejscach postojowych, realizuje się zwarte, wyodrębnione powierzchnie, umożliwiające naturalną wegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m² każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym:

a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 10% powierzchni całego parkingu,

b) dopuszcza się realizację nawierzchni parkingu jako wodoprzepuszczalnej;

8) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, określoną na rysunku planu, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów z zakresu transportu kolejowego;

9) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w terenach bezpośrednio przylegających do terenu kolejowego zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego;

10) w pasie 50 m od skrajnej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr A6 zakazuje się, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, lokalizacji nowych obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją drogi krajowej nr A6;

11) część terenu objętego planem, znajduje się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, to jest w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%; na rysunku planu oznaczono przebieg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, według danych aktualnych w dniu uchwalenia planu;

- 12) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu ochrony przed powodzią; przebieg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i aktualizacja map powodziowych regulowane są przepisami z zakresu ochrony przed powodzią;
- 13) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej, o szerokości:
 - a) 22 m (po 11 m po obu stronach osi sieci) dla wysokiego napięcia WN,
 - b) 14 m (po 7 m po obu stronach osi sieci) dla średniego napięcia SN;
- 14) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulicę Tczewską (poza obszarem planu);
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, oraz 1KR, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi;
- 5) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się dostęp do sieci oraz powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji, terenów o przeznaczeniu: infrastruktura techniczna oraz w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 15;
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;

- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszcza się odprowadzanie ścieków przemysłowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) do kanalizacji sanitarnej lub wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych;
- 6) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
 - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 7) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych lub systemów lokalnych;
- 8) obowiązują następujące ustalenia dotyczące cieków Żołnierska Struga oraz kanałów i rowów wodnych:
 - a) zakazuje się zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków, kanałów i rowów wodnych,
 - b) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków; zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieków za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - c) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację kanałów i rowów wodnych; dopuszcza się zmianę przebiegu lub kanalizację rowów i kanałów wodnych w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 11) dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;
- 12) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 13) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się urządzenia wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe z zastrzeżeniem lit. e,

- b) dopuszcza się wykorzystanie biogazu i biomasy wyłącznie w terenach elementarnych o funkcji U lub U-P, do wytworzenia energii wspomagającej główny proces technologiczny;
 - c) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o poziomej osi wirnika,
 - d) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych o pionowej osi wirnika (o mocy do 1000 kW) wyłącznie w terenach elementarnych o funkcji U lub U-P,
 - e) lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), dopuszcza się w granicach terenów elementarnych o funkcji U lub U-P, w tym jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu.
- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 15) 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 telekomunikacyjnymi;
- 16) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu

§ 5. Teren elementarny 1U – powierzchnia 17,96 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się teren składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 20 m;
- 3) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) zakazuje się kanalizacji i przegradzania kanałów i rowów wodnych poza liniami zabudowy za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich i budowli hydrotechnicznych;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 8;

8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 3KDD lub 4KDD;
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu 1ZN;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu; do czasu likwidacji dopuszcza się remont sieci.

§ 6. Teren elementarny 1U-P – powierzchnia 37,93 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1KKK, oznaczonego na rysunku planu: teren komunikacji kolejowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 15%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1KKK: 0%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 25 m;
- 3) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 8;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6;
- 8) na obszarze wydzielenia wewnętrznego 1.1KKK dopuszcza się:
 - a) przebudowę układu bocznic, w tym częściową likwidację bocznic,
 - b) zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu określonym w ust. 1 pkt 1, w dostosowaniu do wymagań funkcjonowania systemu bocznic.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 1KDD, 2KDD lub 3KDD;
- 2) dopuszcza się powiązanie komunikacyjne z terenem 1I;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują kolektory kanalizacji przemysłowej;
- 5) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;

- 6) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej SN łączącej napowietrzną sieć elektroenergetyczną SN z terenem elementarnym II;
- 7) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 7. Teren elementarny 2U-P – powierzchnia 10,67 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług, produkcji, składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 25 m;
- 3) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 1KR;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu 1KDL poprzez tereny 2WS lub 3WS;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 8. Teren elementarny II – powierzchnia 0,62 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 15 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy, obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń do najwyższego punktu przekrycia dachu zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) obowiązuje lokalizacja minimum 1 miejsca postojowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) dopuszcza się powiązanie komunikacyjne z terenem 1U-P;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) ustala się budowę stacji elektroenergetycznej WN/SN;
- 5) ustala się realizację napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu;
- 6) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się budowę obiektów, instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. Tereny elementarne:

1WS – powierzchnia 0,29 ha;

2WS – powierzchnia 0,30 ha;

3WS – powierzchnia 0,09 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Żołnierska Struga.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%.

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

Część terenu 1WS objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 8.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL lub 1KDD;
- 2) dopuszcza się obsługę z przyległych terenów elementarnych lub spoza obszaru planu;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 1WS:
 - a) występuje kolektor kanalizacji przemysłowej,
 - b) występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN i SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
 - c) ustala się realizację napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu,
 - d) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;
- 5) w terenie 2WS występuje kolektor deszczowy.

§ 10. Teren elementarny 1ZN – powierzchnia 1,71 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni naturalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%.

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

- 1) zakaz realizacji miejsc postojowych;
- 2) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 8;
- 3) część terenu położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 4KDD;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu 1U lub spoza obszaru planu;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu; do czasu likwidacji dopuszcza się remont sieci.

§ 11. Teren elementarny 1KDL – (ul. Wolframowa) – powierzchnia 3,72 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi lokalnej.

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 14,8 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 3) ustala się na odcinku od ul. Tczewskiej (poza obszarem planu) do terenu 3KDD przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenie występują kolektory deszczowe;
- 6) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu; do czasu likwidacji dopuszcza się remont sieci;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 12. Tereny elementarne:

1KDD – powierzchnia 0,37 ha;

2KDD – powierzchnia 0,23 ha;

3KDD – (ul. Kobałtowa) – powierzchnia 0,67 ha;

4KDD – powierzchnia 0,31 ha;

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

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

- 1) teren 4KDD oraz część terenu 3KDD, objęte strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 8;
- 2) w terenach: 1KDD i 4KDD do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 3) część terenu 4KDD położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – minimum 9,8 m,
 - b) 2KDD – minimum 12,0 m,
 - c) 3KDD – minimum 19,8 m,
 - d) 4KDD – minimum 15,0 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) w terenie 3KDD ustala się przebieg ścieżki rowerowej - poza jezdnią ulicy;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenie 1KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) w terenie 2KDD ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej SN oraz kanalizacji deszczowej;
- 7) w terenie 3KDD:
 - a) występuje kolektor deszczowy,
 - b) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji deszczowej;
- 8) w terenie 4KDD ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji deszczowej.

§ 13. Teren elementarny 1KR – powierzchnia 0,18 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 14. Teren elementarny 1KKK – powierzchnia 2,87 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren komunikacji kolejowej.

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi w zakresie transportu kolejowego, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie części terenu przyległego do drogi krajowej nr A6 realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;
- 3) granica terenu zamkniętego oznaczona na rysunku planu;
- 4) część terenu (pas o maksymalnej szerokości 1,5 m wzdłuż wschodniej granicy planu) położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w terenie występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN i SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;

- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w pasie o szerokości 50 m od zewnętrznej krawędzi drogi krajowej nr A6 ustalenia dla infrastruktury technicznej realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

§ 15. Teren elementarny 1KO – powierzchnia 0,12 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Terenu obsługi komunikacji – część węzła przesiadkowego zintegrowanego z przystankiem kolejowym.

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

- 1) ustala się realizację jezdni i chodnika;
- 2) ustala się lokalizację obiektów związanych z funkcją węzła przesiadkowego;
- 3) teren objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 8.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 3KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 16. Teren elementarny 1KOP – powierzchnia 0,25 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Terenu parkingu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

Zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 17. 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.

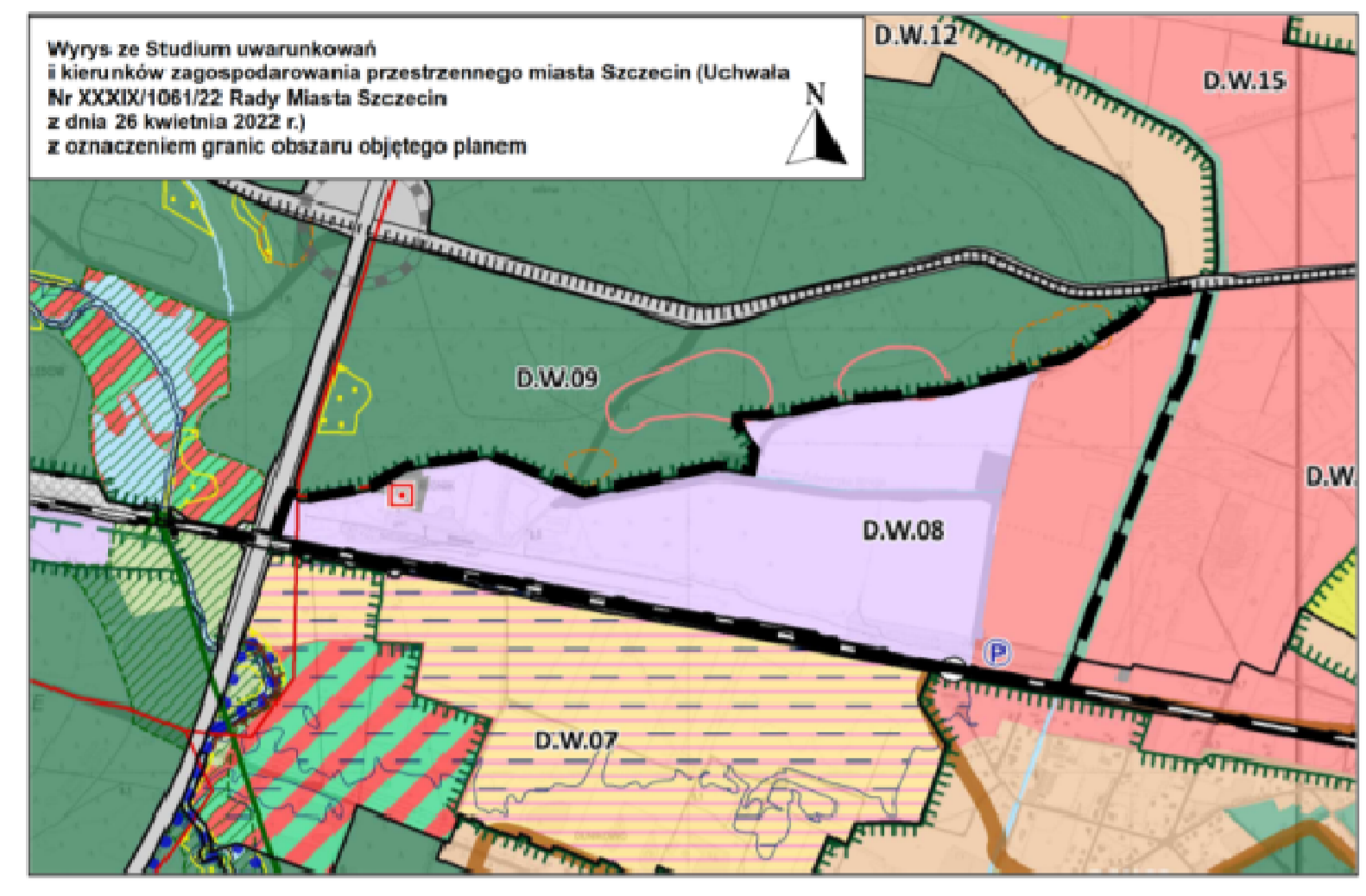
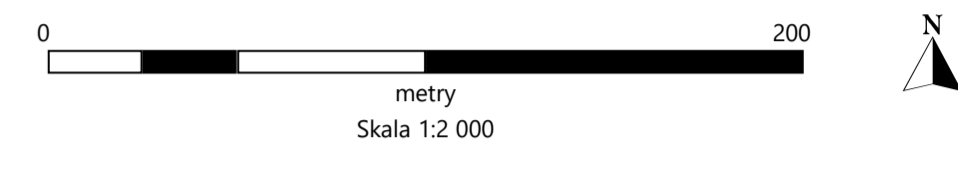
§ 18. Na obszarze objętym planem traci moc w części:

- 1) Uchwała Nr LII/1373/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo” w Szczecinie. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 116 poz. 2153 z dnia 24 listopada 2010 r.);
- 2) Uchwała Nr XLIII/543/98 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w obszarze dzielnicy Prawobrzeże w obszarze dotyczącym D.33 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 10 poz. 61 z dnia 23 kwietnia 1998 r.).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

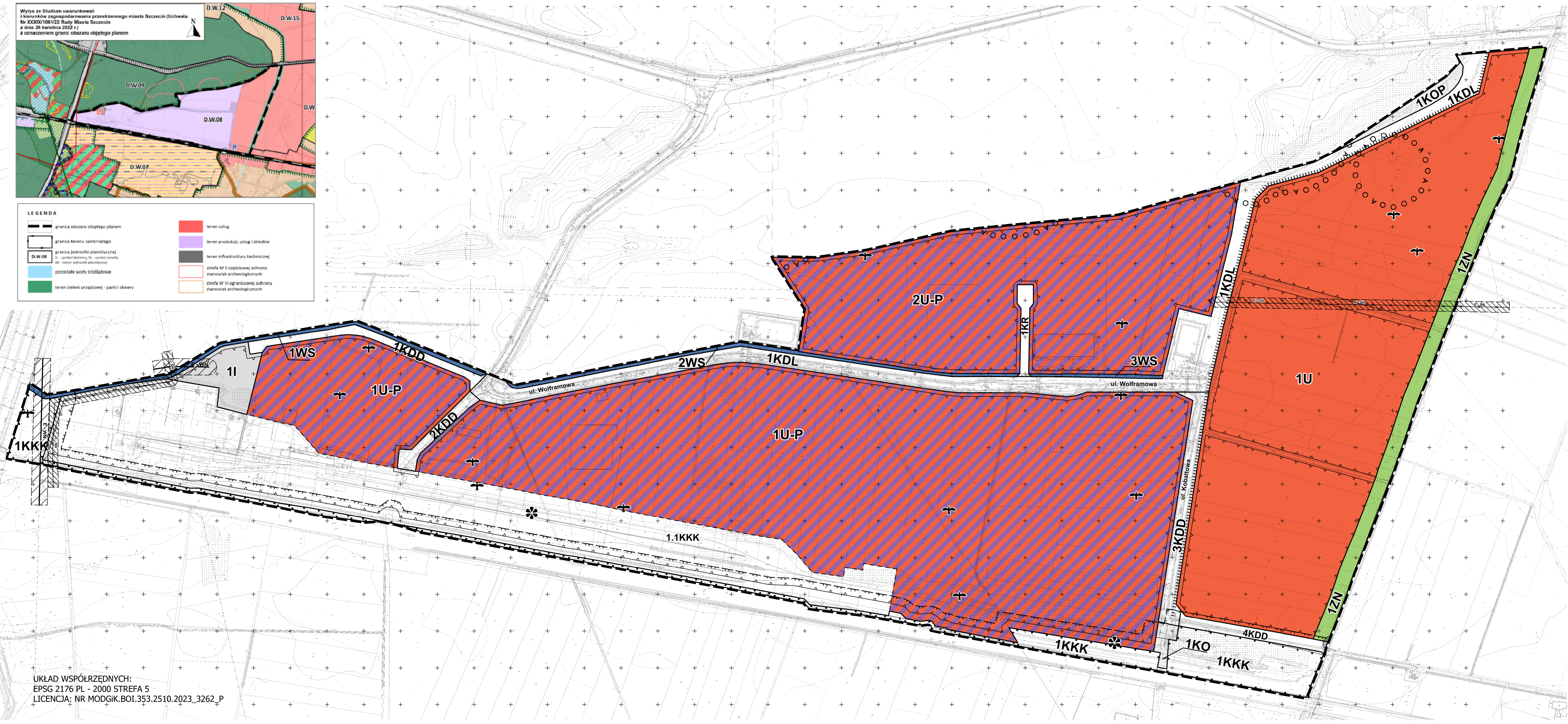
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**Załącznik nr 1
do uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego "Wielgowo - Dunikowo 3"
w Szczecinie**



LEGENDA

| | |
|--|--|
| granica obszaru objętego planem | teren usług |
| granica terenu zamkniętego | teren produkcji, usług i składów |
| granica jednostki planistycznej | teren infrastruktury technicznej |
| D - symbol działki, W - symbol osiedla, 08 - numer jednostki planistycznej | strefa W II częściowej ochrony stanowisk archeologicznych |
| pozostałe wody irrodługowe | strefa W III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych |
| teren zieleni urządzonej - parki i skwery | |



LEGENDA

| | |
|--|-------------------------------------|
| GRANICA PLANU | |
| LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE | |
| LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE | |
| 1U-P | OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO |
| 1.1KKK | OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO |

SYMBOL I NAZWA PRZEZNACZENIA TERENU

| | |
|------------|--|
| U | TEREN USŁUG |
| U-P | TEREN USŁUG, PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW |
| I | TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ |
| WS | TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH |
| ZN | TEREN ZIELENI NATURALNEJ |
| KDL | TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ, DROGA LOKALNA |
| KDD | TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ, DROGA DOJAZDOWA |
| KR | TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ |
| KKK | TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ |
| KO | TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI |
| KOP | TEREN PARKINGU |

OZNACZENIA

| | |
|--|---|
| | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY |
| | STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO |
| | STANOWISKO WYSTĘPOWANIA GATUNKÓW ZWIERZĄT OBJĘTYCH OCHRONĄ PRAWNĄ |
| | STANOWISKO WYSTĘPOWANIA GATUNKÓW ROŚLIN OBJĘTYCH OCHRONĄ PRAWNĄ |
| | ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROZOWEROWEJ |
| | STREFA OGRANICZEN OD TERENU KOLEJOWEGO |
| | GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO |
| | OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ |
| | ISTNIEJĄCA NAPONIETRZNA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ |
| | PLANOWANA NAPONIETRZNA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ |
| | ISTNIEJĄCA NAPONIETRZNA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ |
| | ISTNIEJĄCA NAPONIETRZNA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ DO LIKWIDACJI |

UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH:
EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5
LICENCJA: NR MODGIK.BOI.353.2510.2023_3262_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

- a) 1KDL – budowa fragmentu ulicy lokalnej, od skrzyżowania z 3KDD do ul. Tczewskiej,
- b) 1KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- c) 2KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- d) 4KDD – budowa ulicy dojazdowej,
- e) 3KDD – budowa ścieżki rowerowej;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury inżynierskiej obejmują:

- a) budowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej w terenach: 1KDL, 1KDD,
- b) budowa kanalizacji deszczowej w terenach: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo 3” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 13.04.2023 r. do 08.05.2023 r. oraz ponownie (po zmianie granic przystąpienia) w dniach od 10.11.2023 r. do 01.12.2023 r.

§ 2. 1. W terminach wyznaczonych na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 23.05.2023 r. oraz do dnia 15.12.2023 r. wniesiono 32 pisma z uwagami.

2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 15.06.2023 r. i w dniu 19.12.2023 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu:

1) Uwzględnia się uwagi wniesione po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 23.05.2023 r. dotyczące:

- a) odstąpienia od procedowania planu w obszarze położonym po wschodniej stronie ciekłu Chelszcząca poprzez podjęcie uchwały Nr LI/1394/23 z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany granic przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo 3”, której konsekwencją jest ograniczenie obszaru planu do granic dotychczas obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego o funkcji produkcyjno-usługowej „Wielgowo – Dunikowo”,
- b) odstąpienia od ustaleń o odpadach niebezpiecznych,
- c) pozostawienia bocznic kolejowych jako wyodrębnionych terenów o funkcji komunikacji kolejowej,
- d) zmniejszenia proporcji liczby drzew w stosunku do miejsc postojowych na parkingach hal magazynowo-składowych;

2) Nie uwzględnia się uwag wniesionych po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 23.05.2023 r., dotyczących zmian w obszarze dotychczas funkcjonującego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo” uchwalonego w roku 2010 ze względu na konieczność zachowania funkcji terenów produkcyjno-usługowo-składowych zgodnych ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i nie pogarszania docelowych parametrów zabudowy ustalonych powyższym planem zakwestionowanych poniżej wymienionymi uwagami:

- a) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 14.04.2023 r. w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych na obszarze całego planu,
- b) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 18.04.2023 r. w zakresie niekontynuowania prac nad planem,
- c) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 18.04.2023 r. w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych na obszarze całego planu,

- d) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 28.04.2023 r. w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych na obszarze całego planu,
- e) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 28.04.2023 r. w zakresie nieobniżania udziału powierzchni biologicznie czynnej i likwidacji terenów retencyjnych na obszarze całego planu,
- f) uwaga wniesiona przez Agencję Rozwoju Metropolii Szczecińskiej Sp. z o.o. w dniu 11.05.23 r. w zakresie likwidacji drogi dojazdowej,
- g) uwaga wniesiona przez osoby fizyczne w dniu 12.05.23 r. w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych na obszarze całego planu i wniosku o odrzucenie planu w całości,
- h) uwaga wniesiona przez osoby fizyczne wraz z podpisami 115 popierających pismo mieszkańców w dniu 16.05.23 r. w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych na obszarze całego planu i wniosku o odrzucenie planu w całości,
- i) uwaga wniesiona przez Radę Osiedla Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo w dniu 16.05.23 r. w zakresie ustaleń zasad scaleń i podziałów nieruchomości, gabarytów obiektów, sposobu pomiaru wysokości zabudowy do 0,1 m oraz określenia liczby kondygnacji,
- j) uwaga wniesiona przez osoby fizyczne wraz z podpisami 49 popierających pismo mieszkańców w dniu 17.05.23 r. w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych na obszarze całego planu, wzrostu powierzchni zabudowy i spadku udziału terenów biologicznie czynnych oraz wniosku o odrzucenie planu w całości,
- k) uwaga wniesiona przez Radę Rodziców Szkoły Podstawowej nr 13 w dniu 17.05.23 r., w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych na obszarze całego planu,
- l) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 22.05.23 r. w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych na obszarze całego planu,
- m) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 23.05.23 r. w zakresie sprzeciwu dla rozwoju funkcji przemysłowych na obszarze całego planu, wprowadzenia pasa zieleni ochronnej o szerokości 150 m od ciek Chęlszcza, oraz prośby o niekontynuowaniu prac nad planem,
- n) uwaga wniesiona przez zarząd Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Polana” w Szczecinie w dniu 23.05.23 r. w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych oraz zwiększenia wysokości zabudowy do 25 m na obszarze całego planu,
- o) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 23.05.23 r. w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych na obszarze całego planu,
- p) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną wraz z podpisami 1556 popierających pismo mieszkańców w dniu 23.05.23 r. w zakresie zmniejszania udziału terenu biologicznie czynnego do 15%, zwiększania powierzchni zabudowy do 75% oraz wysokości zabudowy do 25 m na obszarze całego planu oraz petycji o odrzucenie planu w całości,
- r) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną wraz z podpisami 11 popierających pismo mieszkańców w dniu 23.05.23 r. w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych na obszarze całego planu i wniosku o odrzucenie planu w całości,
- s) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną wraz z podpisami 55 popierających pismo mieszkańców w dniu 23.05.23 r. w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych na obszarze całego planu i wniosku o odrzucenie planu w całości,
- t) uwaga wniesiona przez Stowarzyszenie „Nasze Wielgowo” w dniu 23.05.23 r. w zakresie niekontynuowania prac nad planem w całości,
- u) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 23.05.23 r. w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych na obszarze całego planu i wniosku o odrzucenie planu w całości,
- w) uwaga wniesiona przez Chór Parafialny Parafii św. Michała Archanioła w dniu 23.05.23 r. wraz z podpisami 30 popierających pismo mieszkańców w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych na obszarze całego planu i wniosku o odrzucenie planu w całości,

- x) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną wraz z podpisami 39 popierających pismo mieszkańców w dniu 23.05.23 r. w zakresie niekontynuowania prac nad planem w całości,
 - y) uwaga wniesiona przez Klub Seniora Wielgowo w Szczecinie wraz z podpisami 29 popierających pismo mieszkańców w dniu 23.05.23 r. w zakresie sprzeciwu dla lokalizacji funkcji przemysłowych na obszarze całego planu i wniosku o odrzucenie planu w całości,
 - z) uwaga wniesiona przez osobę fizyczną wraz z podpisami 21 popierających pismo mieszkańców w dniu 23.05.23 r. w zakresie sprzeciwu dla podwyższania parametrów zabudowy na obszarze całego planu.
- 3) **Nie uwzględnia się uwag wniesionych po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 15.12.2023 r.** (po zmniejszeniu granicy opracowania planu „Wielgowo – Dunikowo 3” do ciekłu Chęlszczyca), dotyczących całego planu. Ustalone planem funkcje terenów są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin a plan „Wielgowo – Dunikowo 3” nie powinien pogarszać parametrów zabudowy na obszarze dotychczas obowiązującego planu „Wielgowo – Dunikowo” w Szczecinie uchwalonego w roku 2010, co mogłoby spowodować skutki odszkodowawcze dla miasta w związku z uwagami:
- a) uwagą wniesioną przez osobę fizyczną w dniu 07.12.23 r. oraz w dniu 11.12.2023 r. w zakresie sprzeciwu dla realizacji zabudowy produkcyjno-usługowo-składowej w całym obszarze planu,
 - b) uwagą wniesioną przez osobę fizyczną w dniu 12.12.23 r. w zakresie sprzeciwu dla realizacji zabudowy produkcyjno-usługowo-składowej w całym obszarze planu.
- 4) **Nie uwzględnia się uwagi wniesionej po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu tj. do dnia 15.12.2023 r.** (po zmniejszeniu granicy opracowania planu „Wielgowo – Dunikowo 3” do ciekłu Chęlszczyca) z dnia 15.12.2023 r. przez partnera w spółce osobowej dotyczącej ustaleń ogólnych i terenu elementarnego 1U-P w zakresie: likwidacji bocznic kolejowych, likwidacji rowów wodnych, ustalenia maksymalnej wysokości budowli i urządzeń technologicznych do 60 m, wycinki drzew, dopuszczenia zabudowy na granicy działki budowlanej oraz zabudowy w wydzieleniu 1.1 KKK. Uwagi nie uwzględnia się z następujących przyczyn: Nie dopuszcza się całkowitej likwidacji bocznic kolejowych ze względu na konieczność zachowania ciągłości ich przebiegu w terenie 1U-P oraz pozytywnie rozstrzygniętą uwagą do planu z postulatem zachowania bocznic – złożoną przez sąsiedniego właściciela gruntu. Nie dopuszcza się likwidacji rowów wodnych ze względu na konieczność odwadniania obszarów spoza granic planu (przy czym dopuszcza się zmianę ich przebiegu lub kanalizację). Ustala się wyłącznie maksymalną wysokość zabudowy do 25 m, bez limitowania wysokości innych budowli i urządzeń. Nie ogranicza się wycinek drzew i krzewów gdyż to zagadnienie reguluje ustawa z zakresu ochrony przyrody. Nie ustala się możliwości lokalizacji zabudowy bezpośrednio na granicy działki budowlanej z powodu dostatecznej podaży terenów niezabudowanych oraz braku ograniczeń w zakresie scaleń i podziałów gruntu. Dopuszcza się w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.1KKK zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu 1U-P.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo 3” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo 3” w Szczecinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo 3” został zainicjowany Uchwałą Nr XL/1089/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo 3” w Szczecinie, zmienioną Uchwałą Nr LI/1394/23 z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo 3” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 78,3 ha, położony w dzielnicy Prawobrzeże w osiedlu Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo. Obszar planu ograniczony jest: od północy – terenami leśnymi na północ od ciek Żołnierska Struga i ul. Tczewską, od wschodu – ciekami Chełszcząca, od południa – północną granicą terenów kolejowych linii kolejowej relacji Poznań Główny – Szczecin Główny, od zachodu – drogą krajową nr A6. Zagospodarowanie terenu stanowi zabudowa usługowa, baza przeładunkowa wzdłuż linii kolejowej, użytki gruntowe rolne i łąki, ciek Żołnierska Struga.

Plan został podjęty w celu dostosowania ustaleń do kierunków zagospodarowania wskazanych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin. Celem sporządzenia planu jest ustalenie parametrów zabudowy produkcyjno-usługowej dla obszaru nieobjętego planem zagospodarowania przestrzennego oraz zwiększenie wskaźników maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy w obszarze dotychczas obowiązującego planu.

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) zasady zabudowy, zagospodarowania i funkcjonowania terenów dla nowych inwestycji produkcyjnych, usługowych, magazynowych i składowych;
- 2) uzupełnienie i reorganizacja powiązań funkcjonalno-przestrzennych;
- 3) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów.

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

2.1. Wymagania ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie kształtowania ładunku przestrzennego określono poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w szczególności ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, tj.:

- maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej,
- minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego, kształtowaną w zależności od istniejącego oraz planowanego zainwestowania działki budowlanej,
- nieprzekraczalną linię zabudowy wskazaną na załączniku graficznym,
- wskaźnik intensywności zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- kształt dachów.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

W granicach obszaru planu występuje krajobraz nizinny. W obszarze planu znajduje się ciek Żołnierska Struga.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną. Zinventaryzowano stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt: wilżyny rozłogowej i ostnicy włosowatej oraz żab zielonych,

gniewosza plamistego, zaskrońca zwyczajnego, derkacza, gąsiorka i kłaskawki. W związku z tym w planie wprowadzono ustalenie: w obszarze planu występują chronione gatunki roślin i zwierząt; w przypadku naruszenia lub przekształcenia ich stanowisk w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

Na obszarze objętym opracowaniem znajdują się wody płynące: ciek Żołnierska Struga oraz kanały i rowy wodne. Ze względu na przeznaczenie funkcjonalne większości obszaru dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację cieków, kanałów i rowów wodnych oraz dopuszcza się zmianę przebiegu lub kanalizację rowów i kanałów wodnych w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu (z wyjątkami określonymi w ustaleniach szczegółowych planu). Utrzymuje się ciek Żołnierska Struga i zakazuje się jego zabudowy, kanalizacji i przegradzania. Dla cieku obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie (za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych).

Plan reguluje gospodarkę wodno-ściekową obszaru. Ustalono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, obowiązek stosowania rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury w terenach przeznaczonych na usługi, produkcję, składy i magazyny oraz obowiązek stosowania rozwiązań zmniejszających zużycie wody.

W granicach obszaru planu występują grunty rolne. Grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast, zgodnie z art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie podlegają obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W granicach obszaru planu nie występują grunty leśne, posiadające zgodę Decyzję Ministra Środowiska znak ZS-W-2120-119-2/2010 z dnia 11 października 2010 r.

W Prognozie oddziaływania na środowisko mpzp „Wielgowo – Dunikowo 3” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane oddziaływanie na środowisko. Prognozuje się, że zagospodarowanie omawianego terenu wpłynie na ogólny stan środowiska. Realizacja ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania środowiska pozwoli na ograniczenie skali oddziaływań. Warunkiem niezbędnym dla ograniczenia negatywnych skutków dla środowiska będzie restrykcyjne przestrzeganie przez inwestorów przepisów i wymogów ochrony środowiska. Wyniki analiz przeprowadzonych w prognozie wskazują, że realizacja ustaleń planu nie powinna powodować znacząco negatywnego oddziaływania na środowisko.

Zwiększony dostęp do usług, nowe miejsca pracy oraz uniemożliwienie lokowania w granicach obszaru planu funkcji wrażliwych wynikowo wpłynie pozytywnie na rozwój gospodarczy miasta oraz na warunki i jakość życia ludzi.

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

W obszarze planu występują obszary i obiekty o wartościach zabytkowych: strefy ochrony stanowiska archeologicznego, oznaczone na rysunku planu, przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

W obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.

2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, kształtowania terenów zieleni i emisji zanieczyszczeń, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zabezpieczone (zgodnie z obowiązującym planem) poprzez:

- szerokości linii rozgraniczających dróg, umożliwiających utrzymanie odpowiednich parametrów jezdni i chodników,
- wymóg realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni wynikają w dużej mierze z położenia obszaru planu w rejonie wjazdu do miasta od strony komunikacyjnego węzła na drodze krajowej nr A6, linii kolejowej relacji Poznań Główny – Szczecin Główny wraz z zapleczem bocznic do przeładunku oraz z istniejącego zainwestowania o funkcji produkcyjno-usługowej. Ustalenia planu stwarzają warunki dla kontynuacji i rozwoju funkcjonujących na tym obszarze form działalności komercyjnej oraz lokalizacji nowych obiektów tego typu.

Realizacja planu:

- przyczyni się do rozwoju działalności produkcyjno-usługowej we wschodnio-północnej części miasta,
- pozwoli na racjonalną gospodarkę gruntami, maksymalne wykorzystanie przestrzeni w terenach zabudowy usługowej, usługowo-produkcyjnej, składów i magazynów,
- umożliwi powstanie nowych miejsc pracy związanych z rozwojem produkcji i usług w obszarze planu.

2.7. Prawo własności.

W granicach planu znajdują się grunty Gminy Miasta Szczecin (38%) i grunty prywatne (62%). W marginalnym procencie grunty należą do Wód Polskich i Polskich Kolei Państwowych.

2.8. Scalanie i podział nieruchomości.

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Niezbędny zwykły podział terenu może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami.

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu nie występują obiekty obrony cywilnej. Ze względu na zadania obrony cywilnej w budynkach usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

2.10. Potrzeby interesu publicznego.

Plan spełnia wymagania w zakresie umożliwienia realizacji potrzeb interesu publicznego, uwzględnia między innymi:

- obsługę komunikacyjną obszaru poprzez projektowane drogi dojazdowe,
- ustalenia w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi,
- realizację sieci inżynierskich i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania planowanej zabudowy.

Realizacja ustaleń planu będzie działać na rzecz dobra wspólnego zapewniając porządek przestrzenny, prawny i warunki do przekształceń w sposób nienaruszający wolności i prawa innych osób.

2.11. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. Wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie

określone powyżej nie było możliwe. Ponadto dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

2.12. 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 projektu planu,
- możliwość zapoznania się z projektem planu w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu,
- udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- możliwość składania uwag do projektu planu.

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i Rada Osiedla Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta. W siedzibie biura odbywa się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna.

Opracowania sporządzane na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne i prognoza skutków finansowych są również dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

2.14. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne są wynikiem przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.). Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w Studium, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

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

Obszar objęty planem obejmuje tereny częściowo zabudowane oraz potencjalne tereny inwestycyjne. Istniejący zewnętrzny układ uliczno-drogowy zapewnia dojazd do wskazanych terenów inwestycyjnych. Obszar planu wyposażony jest w infrastrukturę inżynierską, która będzie mogła być rozbudowana na potrzeby nowych obiektów.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie

aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

Zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- w zakresie dostępności architektonicznej,
- w zakresie dostępności cyfrowej,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Dunikowo 3” w Szczecinie można oczekiwać wydatków obciążających budżet Miasta wynikających z potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu sprzedaży gruntów, podatków i możliwych opłat adiacenckich.

7. Podsumowanie.

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