

UCHWAŁA NR X/185/15
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 28 lipca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Dąbie - Wrzesińska" 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 2015 r. poz. 199; zm. z 2015 r. poz. 443) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/1336/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 13 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - Wrzesińska” w Szczecinie 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 „Dąbie - Wrzesińska” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar ograniczony:

- 1) od północy i wschodu – ul. Wrzesińską,
- 2) od południa – ul. Goleniowską,
- 3) od zachodu – posesjami zabudowy mieszkaniowej położonymi przy ulicach: Wrzesińskiej i Goleniowskiej.

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

4. Obszar obejmuje teren elementarny D.D.7101.U o powierzchni 0,1883 ha.

§ 2. Przedmiotem planu jest teren zabudowy usługowej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - Wrzesińska” w Szczecinie stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

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 dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu stanowi teren elementarny, dla którego ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania.

2. Teren elementarny oznaczony jest na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże - D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: D (osiedle Dąbie);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 71;

- 4) numer terenu elementarnego w planie: 01;
- 5) symbol przeznaczenia terenu: U – teren zabudowy usługowej.

3. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku obiektów kubaturowych oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, reklamy, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu mierzoną od poziomu terenu;
- 2) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, 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;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo,
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;

do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;

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;
- 5) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym; reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym.

Rozdział 2.

Ustalenia dla terenu elementarnego

§ 6. Teren elementarny D.D.7101.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw płynnych,
 - b) usług motoryzacyjnych,
 - c) usług emitujących dymy, opary lub odory,
 - d) przedsięwzięć zakwalifikowanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 3) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni materiałów budowlanych, pojazdów, maszyn lub urządzeń;
- 4) zakazuje się lokalizacji parkingu dla samochodów ciężarowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji garaży wolno stojących lub zblokowanych w zespoły boksów garażowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 7) dopuszcza się handel w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 25 %;
- 2) nakazuje się zachowanie i pielęgnację klonu pospolitego stanowiącego zamknięcie kompozycyjne.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu; linia ogranicza obszar sytuowania wszystkich budynków na działce w przyziemiu i parterze (włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym), nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych i reklam wolno stojących;
- 2) ustala się zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Goleniowskiej w postaci zieleni wysokiej, oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,0;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, odpowiednio do powierzchni działki budowlanej;
- 6) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich);
- 7) dopuszcza się maksymalną wysokość:

- a) zabudowy o charakterze stałym: 12,5 m,
 - b) zabudowy o charakterze tymczasowym: 4,0 m;
- 8) budynki kryje się:
- a) o wysokości zabudowy do 9,0 m - dachami o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15°,
 - b) o wysokości od 9,0 m do 12,5 m - dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 9) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ruchu lotniczego;
- 10) ustala się limit dopuszczalnej całkowitej wysokości obiektów budowlanych i obiektów naturalnych: 46,0 m n.p.m.;
- 11) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków (zgodnie z przepisami prawa lotniczego);
- 12) przy wygrodeniu terenu od strony dróg publicznych nakazuje się stosowanie wyłącznie ażurowych elementów ogrodzeniowych, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30 % powierzchni ogrodzenia, o wysokości do 1,20 m, nie stanowiących przegrody wizualnej;
- 13) dopuszcza się tymczasowe objekty budowlane i tymczasowe zagospodarowanie terenu wyłącznie zgodne z ust.1;
- 14) zakazuje się lokalizacji wolno stojących reklam tablicowych o wysokości powyżej 5,5 m lub powierzchni reklamowej przekraczającej 18,0 m² oraz reklam emitujących pulsujące światło;
- 15) objekty gospodarcze np. śmietniki należy realizować jako wbudowane w budynki lub usytuowane w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalania i podział nieruchomości, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 200,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 15,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy Wrzesińskiej i Goleniowskiej (poza granicami planu) zawarty w przedziale od 85° do 90°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Wrzesińskiej, położonej poza granicami planu;
- 2) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 5, 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;
- 3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

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.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp na 40 m ² pow. sprzedaży	1 mp na 500 m ² pow. sprzedaży	1 mp na 100 m ² pow. sprzedaży
2.	Hotele i pensjonaty	1 mp na 4 miejsca hotelowe	1 mp na 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp na 50 miejsc hotelowych
3.	Motele	1 mp na 1 pokój	1 mp na 100 pokoi, lecz nie mniej niż 1 mp	nie określa się
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp na 10 łóżek	1 mp na 20 łóżek	1 mp na 50 łóżek
5.	Schroniska młodzieżowe	1 mp na 10 łóżek	1 mp na obiekt	1 mp na 50 łóżek
6.	Obiekty ekspozycyjno - handlowe	1 mp na 50 m ² pow. użytkowej*	1 mp obiekt	1 mp na 500 m ² pow. użytkowej*
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charyt.)	1 mp na 5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp na 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp na 100 m ² pow. całkowitej
8.	Biura, urzędy, banki	1 mp na 50 m ² pow. użytkowej*	1 mp na 2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp na 100 m ² pow. użytkowej*
9.	Przychodnie	2 mp na 1 gabinet	1 mp na 5 gabinetów	1 mp na 5 gabinetów
10.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	1 mp na 5 zatrudnionych**	nie określa się	nie określa się
11.	Biblioteki	1 mp na 20 korzystających jednocześnie	1 mp na 50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp na 100 m ² pow. całkowitej
12.	Rzemiosło	1 mp na 5 zatrudnionych**	1 mp na 50 zatrudnionych**	1 mp na 50 zatrudnionych**
13.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownia, fitness)	1 mp na 5 osób korzystających jednocześnie	1 mp na 50 osób korzystających jednocześnie	1 mp na 10 osób korzystających jednocześnie
14.	Inne obiekty rekreacyjno - sportowe i szkoleniowo - rekreacyjne	1 mp na 5 osób korzystających jednocześnie	1 mp na 100 korzystających jednocześnie	1 mp na 10 osób korzystających jednocześnie
15.	Sale konferencyjne	1 mp na 10 miejsc	1 mp na 200 miejsc	1 mp na 100 miejsc
16.	Rozrywka (np. puby, dyskoteki,	1 mp na 10 osób korzystających	1 mp na 100 korzystających	nie określa się

	salony gier)	jednocześnie	jednocześnie	
17.	Usługi różne	1 mp na 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp na 500 m ² pow. użytkowej*	1 mp na 500 m ² pow. użytkowej*

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 2 nie obowiązują w przypadku zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.).

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.D.7101.U i w ulicach: Goleniowskiej, Wrzesińskiej (poza granicami obszaru planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:
 - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane w granicach terenu elementarnego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynierskie oraz istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 8;
- 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) dla realizacji inwestycji, w której łączna powierzchnia połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu jest większa niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych; ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do gruntu albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 7) stację transformatorową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci

i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) nakazuje się gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

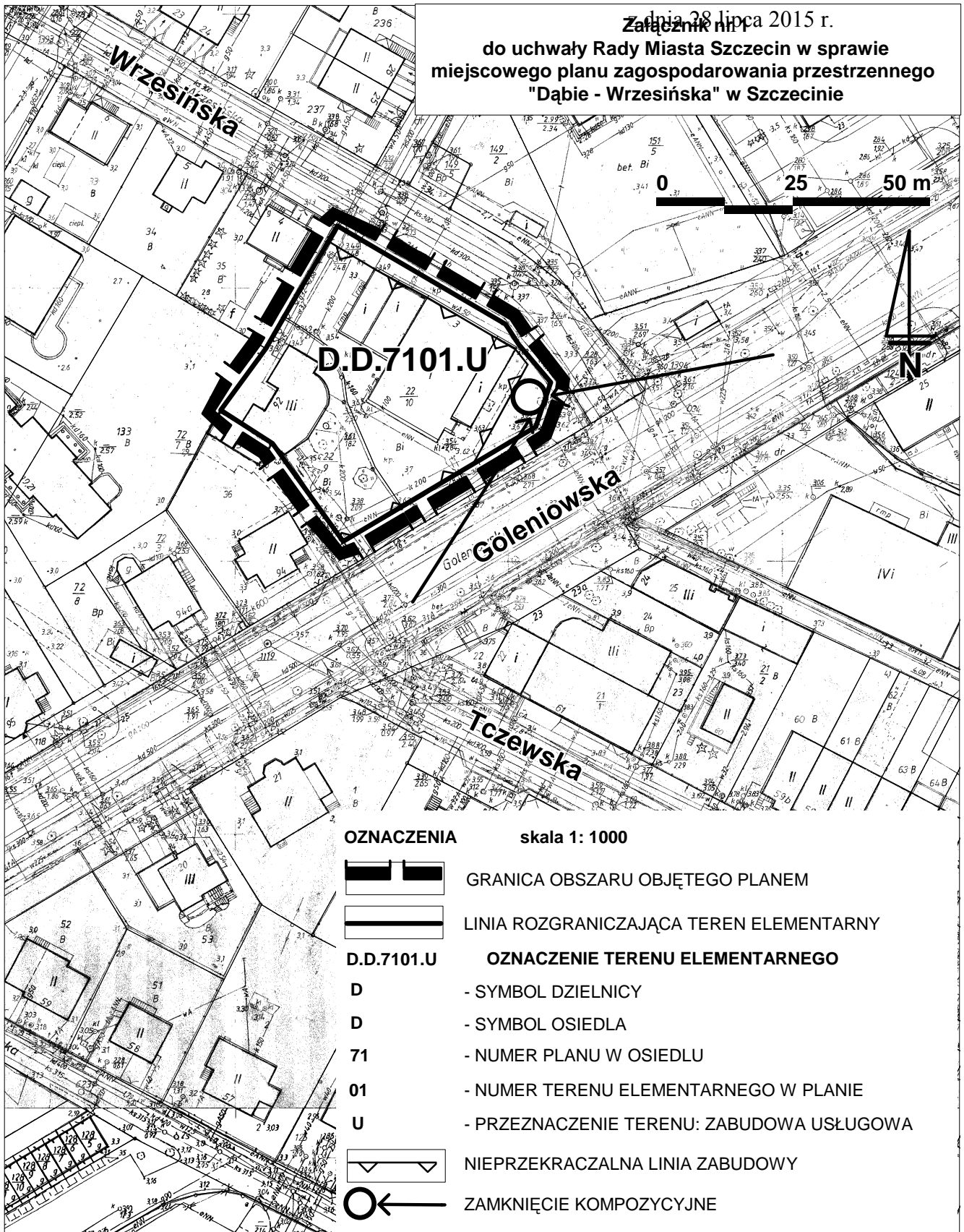
§ 9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Artur Szalabawka

Z dnia 28 lipca 2015 r.
Załącznik nr 1

do uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Dąbie - Wrzesińska" w Szczecinie



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/185/15

Rady Miasta Szczecin

z dnia 28 lipca 2015 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji 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 (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199; zm. z 2015 r. poz. 443) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

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

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - Wrzesińska” 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 2015 r. poz. 199; zm. z 2015 r. poz. 443) Rada **Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie – Wrzesińska” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3 kwietnia 2015 r. do 27 kwietnia 2015 r. wniesiono w terminie do dnia 12 maja 2015 r. uwagi, zgodnie z wykazem stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin dnia 22 maja 2015 r. rozpatrzył wniesione uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. **Zgłaszający uwagi:** osoba fizyczna.

Treści uwag:

1) w ustaleniach funkcjonalnych należy wprowadzić zakaz lokalizacji wszystkich usług motoryzacyjnych bez wyłączeń, a w szczególności myjni samochodowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

W projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizacji usług motoryzacyjnych bez wyjątków.

2) w ustaleniach funkcjonalnych dopuszczono handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m² a omawiany obszar obejmuje teren elementarny D.D.7101.U o powierzchni 0,1883 ha.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Powierzchnia sprzedaży została zdefiniowana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. i jest to część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów. Nie należy jej utożsamiać z wielkością działki czy ustaloną maksymalną powierzchnią zabudowy, gdyż jest to zupełnie inna wielkość. Powierzchnia sprzedaży może stanowić sumę powierzchni sprzedaży na wszystkich kondygnacjach obiektu handlowego. Ustalona w planie powierzchnia sprzedaży do 2000 m² de facto zakazuje lokalizacji obiektu wielkopowierzchniowego. Zapis ustaleń pozostawiono bez zmian.

3) brak wrysowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy ograniczającej obszar usytuowania wszystkich budynków na działce w przyziemiu i parterze wzdłuż granicy z przyległymi działkami od ul. Goleniowskiej 94 i Wrzesińskiej 4.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Nieprzekraczalna linia zabudowy została określona tylko od strony przestrzeni publicznej, w celu jednolitego kształtowania pierzei ul. Goleniowskiej i ul. Wrzesińskiej i nadania jej cech ładu przestrzennego. Odległość zabudowy od granicy z sąsiednią działką budowlaną regulują przepisy Rozporządzenia w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Linię zabudowy pozostawiono bez zmian.

- 4) omawiany obszar obejmuje teren elementarny D.D.7101.U o powierzchni 0,1883 ha, a maksymalna powierzchnia zabudowy 40 %.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona - nie sprecyzowano czego dotyczy.

- 5) sprzeciw dla lokalizacji zabudowy wyższej niż 7,0 m, gdyż na sąsiednich działkach przy ul. Wrzesińskiej, maksymalna wysokość zabudowy została określona do 7,0 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Decyzja o warunkach zabudowy, na którą powołuje się składający uwagę, dotyczyła rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Wrzesińskiej 4 i została wydana w oparciu o art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy braku planu miejscowego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się w oparciu o art. 15 i 16 ww. ustawy, które określają zasady i wymogi sporządzenia planu.

W projekcie planu „Dąbie – Wrzesińska” określono warunki zabudowy dla terenu usługowego (nie mieszkaniowego), położonego przy ulicy wjazdowej do miasta o parametrach ulicy zbiorczej osiedlowej, wzdłuż której zabudowa jest zróżnicowana zarówno w zakresie funkcji jak i formy obiektów. W celu utrzymania charakteru tej zabudowy określono maksymalną wysokość obiektów w powiązaniu z kształtem dachu, tj.: budynki o wysokości do 9,0 m muszą być zrealizowane z płaskim dachem (w nawiązaniu do formy budynków mieszkalnych przy ul. Wrzesińskiej) a budynki o wysokości od 9,0 m do 12,5 m z dachem stromym (w nawiązaniu do formy budynków przy ul. Goleniowskiej). Ustalona wysokość zabudowy uwzględnia przepisy Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dotyczące wysokości pomieszczeń do pracy lub innych celów w budynkach usługowych. Wyższa zabudowa wzdłuż ulicy Goleniowskiej pozwoli na skuteczniejszą ochronę terenów mieszkaniowych przed przenikaniem hałasu odkomunikacyjnego. Zapis ustaleń pozostawiono bez zmian.

- 6) brak precyzyjnego ustalenia obsługi komunikacyjnej działki w obszarze planu, tj. wyznaczenia wjazdu na działkę - propozycja wjazdu przy skrzyżowaniu ul. Goleniowskiej z ul. Wrzesińską, z dala od zabudowy mieszkaniowej przy ul. Wrzesińskiej 4.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Kompetencje w zakresie określenia miejsca wjazdu na nieruchomość (zjazdu z drogi publicznej) posiada na zasadzie wyłączności zarządca drogi (ZDiTM Szczecin). Na podstawie art. 29 ustawy o drogach publicznych został on upoważniony do przeprowadzenia indywidualnej oceny technicznych i infrastrukturalnych możliwości dostępu do drogi publicznej z terenu nieruchomości do niej przyległych z uwzględnieniem obowiązujących zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego. Sprawa lokalizacji zjazdu z drogi publicznej rozstrzygana jest w trybie postępowania administracyjnego i w formie decyzji administracyjnej zarządcy drogi (ZDiTM Szczecin), nie zaś procedury planistycznej i aktu prawa miejscowego. Zapis ustaleń pozostawiono bez zmian.

- 7) sprzeciw przeciwko lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, stacji diagnostycznych, punktu wymiany oleju, opon itp. a także rozrywki (puby, dyskoteki, salony gier itp.).

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo uwzględniona.

W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu, w ustaleniach funkcjonalnych zakazano lokalizacji stacji paliw i w tym zakresie uwaga jest bezzasadna.

W projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizacji usług motoryzacyjnych bez wyjątków.

Nie ma przesłanek funkcjonalnych, ekonomicznych, społecznych czy kompozycyjnych dla wprowadzania dalszych ograniczeń w zakresie rodzaju działalności usługowej np. jak rozrywkowa. Wprowadzanie ich byłoby nadmiernym i nieuzasadnionym względami społecznymi (interese publicznym) ograniczeniem w zakresie wykonywania prawa własności właścicielom nieruchomości objętych planem. W ustaleniach planu została zachowana proporcja pomiędzy ograniczeniem prawa właścicieli do prowadzenia działalności gospodarczej a interese mieszkańców (interese społecznym) tj. wykluczeniem realizacji stacji paliw i innych usług uciążliwych dla terenów mieszkaniowych, o które wnioskowali mieszkańcy części osiedla i Rada Osiedla Dąbie. Obszar planu położony jest przy głównej ulicy osiedla, wzdłuż której zlokalizowane są zarówno obiekty mieszkaniowe i usługowe (handlowe, rzemieślnicze, gastronomiczne, rozrywkowe itp.). Przeznaczenie ustalone w planie kontynuuje charakter zabudowy przy ulicy, wzdłuż której winny koncentrować się różne usługi służące wszystkim mieszkańcom osiedla i integrujące lokalną społeczność. Jest ono także zgodne z kierunkiem określonym w Studium miasta, tzn.: osiedlowe usługi w zakresie oświaty, kultury, handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji oraz inne usługi nieuciążliwe.

2. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi: sprzeciw wobec lokalizacji: całodobowej stacji paliw, usług motoryzacyjnych, dyskotek, salonów gier i innych uciążliwości i hałasu.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo uwzględniona.

W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu, w ustaleniach funkcjonalnych zakazano lokalizacji stacji paliw i w tym zakresie uwaga jest bezzasadna. W projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizacji usług motoryzacyjnych bez wyjątków.

Nie ma przesłanek funkcjonalnych, ekonomicznych, społecznych czy kompozycyjnych dla wprowadzania dalszych ograniczeń w zakresie rodzaju działalności usługowej np. jak rozrywkowa. Wprowadzanie ich byłoby nadmiernym i nieuzasadnionym względami społecznymi (interese publicznym) ograniczeniem w zakresie wykonywania prawa własności właścicielom nieruchomości objętych planem. W ustaleniach planu została zachowana proporcja pomiędzy ograniczeniem prawa właścicieli do prowadzenia działalności gospodarczej a interese mieszkańców (interese społecznym) tj. wykluczeniem realizacji stacji paliw i innych usług uciążliwych dla terenów mieszkaniowych, o które wnioskowali mieszkańcy części osiedla i Rada Osiedla Dąbie.

Obszar planu położony jest przy głównej ulicy osiedla, wzdłuż której zlokalizowane są zarówno obiekty mieszkaniowe i usługowe (handlowe, rzemieślnicze, gastronomiczne, rozrywkowe itp.). Przeznaczenie ustalone w planie kontynuuje charakter zabudowy przy ulicy, wzdłuż której winny koncentrować się różne usługi służące wszystkim mieszkańcom osiedla i integrujące lokalną społeczność. Jest ono także zgodne z kierunkiem określonym w Studium miasta, tzn.: osiedlowe usługi w zakresie oświaty, kultury, handlu, rzemiosła, sportu i rekreacji oraz inne usługi nieuciążliwe.

3. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi: sprzeciw wobec lokalizacji: całodobowej stacji paliw, myjni samochodowej, stacji diagnostycznej, punktu wymiany oleju, opon itp. pubu, dyskotek, salonów gier i innych uciążliwości i hałasu.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo uwzględniona.

jak wyżej

4. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi: sprzeciw wobec możliwości funkcjonowania: rozrywki (dyskotek, salonów gier), usług motoryzacyjnych (myjni samochodowej, stacji diagnostycznej, punktu wymiany oleju, opon itp.), całodobowej stacji paliw.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo uwzględniona.

jak wyżej.

5. Zgłaszający uwagę: Rada Osiedla Dąbie.

Treść uwagi: sprzeciw wobec lokalizacji takich usług motoryzacyjnych jak: punkt diagnostyki, wymiana opon i myjnia samochodowa, oraz odnośnie wysokości zabudowy stałej do 12,5 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo uwzględniona.

W projekcie planu wprowadzono zakaz lokalizacji usług motoryzacyjnych bez wyjątków.

Określona wysokość zabudowy do 12,5 m ma na celu kontynuację charakteru zabudowy o istotnym znaczeniu dla kształtowania pierzei ulicy Goleniowskiej. W § 6 ust.3 pkt 8, zostały określone dwa przedziały wysokości zabudowy w powiązaniu z kształtem dachu, tj.: budynki o wysokości do 9,0 m realizuje się z płaskim dachem (w nawiązaniu do formy budynków mieszkalnych przy ul. Wrzesińskiej), budynki o wysokości od 9,0 m do 12,5 m realizuje się z dachem stromym (w nawiązaniu do formy budynków mieszkalnych przy ul. Goleniowskiej). Budynek usługowy o wysokości 12,5 m będzie o podobnej formie jak budynki mieszkalne przy ul. Goleniowskiej 94, 21 lub budynek usługowy przy ul. Goleniowskiej 25 A. Zapis ustaleń pozostawiono bez zmian.

6. Zgłaszający uwagę: osoba fizyczna, właścicielka gruntu stanowiącego część obszaru planu.

Treść uwagi: kwestionowanie zakazu lokalizacji stacji paliw płynnych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nie uwzględniona.

Uchwała Nr XLV/1336/14 z dnia 13.10.2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - Wrzesińska” została przygotowana przez Prezydenta Miasta zgodnie z art. 14 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i podjęta przez Radę Miasta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. Celem uchwały było objęcie ochroną zabudowy mieszkaniowej w rejonie skrzyżowania ul. Goleniowskiej z Wrzesińską poprzez wprowadzenie w planie miejscowym, będącym aktem prawa miejscowego, zakazu lokalizacji kolejnej stacji paliw przy ul. Goleniowskiej. Z wnioskiem o podjęcie procedury planistycznej zwrócili się do Prezydenta Miasta mieszkańcy osiedla Dąbie, Rada Osiedla Dąbie oraz Radni Miasta.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami i wymogami określonymi w art. 15 i 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a procedura planistyczna przeprowadzona zgodnie z wymogami art. 17 i 18 ww. ustawy.

Ustalenia funkcjonalne zawarte w § 6 ust. 1 przeznaczają nieruchomości nr 22/9 i 22/10 obr. 4025 pod zabudowę usługową, z wyłączeniem m.in. lokalizacji stacji paliw płynnych i usług motoryzacyjnych. Lokalizacja innych usług jest możliwa, gdy spełniają one pozostałe ustalenia planu i przepisy odrębne.

Wprowadzone ograniczenia w działalności usługowej przeciwdziałają generowaniu zwiększonego ruchu samochodowego przez stację paliw lub usługi motoryzacyjne i stanowią optymalny kompromis między ochroną terenów mieszkaniowych a prawem właścicieli do zabudowy swych nieruchomości. W ustaleniach została zachowana proporcja pomiędzy ograniczeniem prawa właścicielskiego do prowadzenia działalności gospodarczej a interesem społecznym.

Przyjęty w projekcie planu „Dąbie – Wrzesińska” sposób zagospodarowania nieruchomości został ustalony z poszanowaniem zasady równości i proporcjonalności. Ustalenia nie ingerują w nieuzasadniony sposób w prawa właścicielskie, właściciel nieruchomości nadal dysponuje swoim gruntem, a ustalenia planu umożliwiają mu prowadzenie i rozwijanie działalności gospodarczej (usługowej) w bardzo szerokim spektrum usług. Stacja paliw płynnych i usługi motoryzacyjne to tylko jeden z wielu możliwych rodzajów inwestycji, które mogłyby zrealizować właścicielka gruntu składającej uwagę.

Przyjęte rozwiązania planistyczne nie powodują ograniczeń w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu, który może być kontynuowany. Właścicielka może nadal korzystać z swego gruntu, rozporządzać nim i dokonywać jego zabudowy, a ustalenia planu umożliwiają zmianę obecnego użytkowania w przyszłości na inne funkcje usługowe. Ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości jest dopuszczalne przepisami prawa, których treść kształtuje plan miejscowy. Prawo własności nie ma charakteru absolutnego i zgodnie z art. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może podlegać ograniczeniom w zakresie niezbędnym do realizacji celów ogólnospołecznych.

Procedura administracyjna w sprawie oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. „Budowa stacji paliw wraz z infrastrukturą, w tym budowa dwóch zbiorników podziemnych w Szczecinie przy ul. Wrzesińskiej 3” została przeprowadzona w oparciu o ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, niezależnie od trwającej procedury planistycznej sporządzenia planu „Dąbie – Wrzesińska”. Wydana przez Prezydenta Miasta decyzja środowiskowa dla przedmiotowej inwestycji jest opracowaniem niezbędnym do wystąpienia o ustalenie warunków zabudowy, na podstawie art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.