

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chęlszcza 2”
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), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/1086/22 z dnia 24 maja 2022 r. Rady Miasta Szczecin w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chęlszcza 2” 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 „Trzebusz – Chęlszcza 2” w Szczecinie na obszarze osiedla Dąbie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni 179,8 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:2000 i 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Przedmiotem ustaleń planu są tereny: usług, produkcji, składów i magazynów, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, wód powierzchniowych, lasów, zieleni naturalnej, komunikacji i infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chęlszcza 2” w Szczecinie, składający się z arkuszy nr 1 i nr 2, w skali 1:2000 i 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (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 gminy oraz o 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 wydzielenia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 4) U-P – teren usług, produkcji, składów i magazynów;

- 5) I – teren infrastruktury technicznej;
- 6) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) L – teren lasu;
- 8) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 9) teren komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDG – teren drogi głównej,
 - b) KDL – teren drogi lokalnej,
 - c) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Ustala się symbol wydzielen wewnątrznych w planie: 3.1U-P, 3.2U-P, 4.1U-P, 4.2U-P, 5.3U-P, 1.1I, 5.1I, 2.1WS, 3.3KR, 4.3KR, 5.2KR.

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 inżynieryjne, 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 inżynieryjne.

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) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;

- 5) **inżynieryjne 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, mnych, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 6) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 7) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 8) **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;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 12) **powierzchnia zabudowy** – obszar 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;
- 13) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 14) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;

- 15) **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;
- 16) **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;
- 17) **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 mierzonego 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, głóg, 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: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perelkowiec, 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;
- 18) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zielenią niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

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 funkcję U-P dopuszcza się infrastrukturę, zagospodarowanie i obiekty tymczasowe w zakresie:
 - a) obsługi komunikacyjnej,
 - b) magazynowania i produkcji energii elektrycznej, ciepła i chłodu;
- 3) ustalenia planu nie ograniczają możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na obszarze planu w granicach terenów elementarnych: 1MW, 2MW, 3MN, 1L, 2L, ustala się System Zieleni Miejskiej;
- 2) 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;
- 3) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki rodzime, typowe dla danego miejsca;
- 5) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin gatunków niepożądanych;
- 6) ustala się korytarze ekologiczne cieków Chełszcząca i Żołnierska Struga oznaczone na rysunku planu, w których:
 - a) zakazuje się zabudowy za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) zakazuje się realizacji miejsc postojowych;
- 7) dla cieków: Żołnierska Struga i Chełszcząca obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie, za wyjątkiem miejsc realizacji drogowych obiektów inżynierskich, budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych 1MN, 2MN, 3MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych 1MW, 2MW, 1MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 10) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 11) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony stanowiska archeologicznego, oznaczoną 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;
- 2) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu, ujęte w gminnej ewidencji zabytków – budynki mieszkalne wielorodzinne przy ul. Słupskiej 4 i 5 oraz willa przy ul. Słupskiej 69, dla których:
 - a) obowiązuje utrzymanie kształtu bryły, kompozycji obiektu i szerokości elewacji frontowej,
 - b) obowiązuje utrzymanie kształtu dachu stromego, zakazuje się nadbudowy obiektu,
 - c) dopuszcza doświetlenie poddaszy od strony elewacji frontowych i bocznych wyłącznie poprzez okna połaciowe,

- d) obowiązuje utrzymanie kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej i bocznych,
- e) obowiązuje utrzymanie i/lub odtworzenie materiałów wykończenia elewacji,
- f) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego;
- 3) na obszarze planu w terenie elementarnym 1L występuje obiekt o wartościach zabytkowych, oznaczony na rysunku planu, ujęty w gminnej ewidencji zabytków – dawny cmentarz ewangelicki przy ul. Wolińskiej.

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

- 1) w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje stosowanie ujednoczonych 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) dopuszcza się wysunięcia termoizolacji budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 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 3;
- 6) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji 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 tą inwestycją;
- a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	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	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp / 1 lokal mieszkalny	0	0
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp / 1 lokal mieszkalny	1 mp / 50 lokali mieszkalnych	1 mp / 2 lokale mieszkalne
3	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością (funkcyjne)	2 mp / 1 lokal mieszkalny	0	0
4	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp / 25 dzieci	1 mp/ obiekt	2 mp / 25 dzieci, ale nie mniej niż 1 mp / obiekt
5	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
6	Obiekty dydaktyczne	1 mp / 10 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp / 100 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/ 10 uczniów przebywających jednocześnie

7	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp / 5 zatrudnionych**	0	0
8	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp / 40 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży	1 mp / 100 m ² pow. sprzedaży
9	Hale targowe	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej	1 mp / halę targową	1 mp / 100 m ² pow. całkowitej
10	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp / 50 m ² pow. użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*
11	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp / 5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 50 m ² pow. całkowitej
12	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp / 5 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 50 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 10 osób korzystających jednocześnie
13	Place składowe, hurtownie, magazyny, obiekty logistyczne	1 mp / 10 zatrudnionych**	1 mp / 100 zatrudnionych**	1 mp / 400 zatrudnionych**
14	Zakłady produkcyjne	1 mp / 5 zatrudnionych**	1 mp / 100 zatrudnionych**	1 mp / 300 zatrudnionych**
15	Warsztaty mechaniki pojazdowej	3 mp / 1 stanowisko	0	0
16	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp / 1 obiekt i 2 mp / sklep	0	0
17	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp / 1 stanowisko	0	0
18	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp / 1 stanowisko	0	0
19	Usługi pozostałe	1 mp / 100 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*	1 mp / 500 m ² pow. użytkowej*
20	Hotele pracownicze	1 mp / 5 łóżek	1 mp / obiekt	1 mp / 5 łóżek

* 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;

c) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych nie obowiązują w przypadku:

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne, itp.),
- gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

7) na parkingach naziemnych dla samochodów osobowych, przy miejscach postojowych, realizuje się zwarte, wyodrębnione powierzchnie, umożliwiające naturalną vegetację 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) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i 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;
- 9) 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;
- 10) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy w terenach bezpośrednio przylegających do terenu kolejowego zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego;
- 11) 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;
- 12) dopuszcza się lokalizację wież i masztów antenowych z obowiązkiem zachowania minimalnej odległości równej ich wysokości od zewnętrznej skrajnej krawędzi jezdni drogi krajowej nr A6, przy jednoczesnym zachowaniu minimalnych wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych;
- 13) dopuszcza się ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 14) 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;
- 15) 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;
- 16) 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;
- 17) 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 drogę krajową nr A6 przez węzeł „Szczecin Dąbie”, położonymi poza obszarem planu – wyjazd z miasta oraz połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże i lewobrzeżną częścią Szczecina:
- a) drogę publiczną klasy głównej 1KDG (ul. Irydowa) – od południowego wschodu połączenie z drogą krajową nr A6 przez węzeł „Szczecin Dąbie”, od północnego zachodu połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże,

- b) ulicę Tczewską, położoną poza obszarem planu – od wschodu połączenie z drogą krajową nr A6 przez węzeł „Szczecin Dąbie”, od zachodu połączenie z osiedlami dzielnicy Prawobrzeże,
 - c) drogę publiczną klasy lokalnej 2KDL – połączenie z osiedlem Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo przejazdem drogowym nad drogą krajową nr A6;
- 2) ustala się rozbudowę i budowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDG, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD 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 powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych, wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, maksymalna 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 i wydziałów wewnętrznych o przeznaczeniu: infrastruktura techniczna oraz dojściach 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 przebudowy napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują, z zastrzeżeniem pkt 14,
 - 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) 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;
- 6) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub kanałów i rowów wodnych;
- 7) obowiązują następujące ustalenia dotyczące cieków: Żołnierska Struga i Chelszcząca 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;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych; dopuszcza się lokalizację indywidualnych i lokalnych zbiorników gazu według potrzeb technologicznych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 10) dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;
- 11) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 12) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) dopuszcza się urządzenia wykorzystujące energię 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-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 500 kW) wyłącznie w terenach elementarnych o funkcji U-P,
- e) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dopuszcza się w granicach terenów elementarnych o funkcji U-P, w tym jako funkcji równorzędnej z przeznaczeniem terenu;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;

- 14) 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 z uwzględnieniem przepisów o drogach publicznych, w tym z zakresu bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 15) 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;
- 16) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 17) część obszaru planu objęta terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej, oznaczonym na rysunku planu; na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami z zakresu gospodarowania wodami.

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 nie wystąpienie 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 1MN – powierzchnia 0,71 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do najwyższego punktu przekrycia dachu: 10 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży do najwyższego punktu przekrycia dachu: 4 m;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD (ul. Wolińska) przez wydzielenie wewnętrzne 3.3KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 6. Teren elementarny 2MN – powierzchnia 1,92 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ustalenia w § 4 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do najwyższego punktu przekrycia dachu: 10 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży do najwyższego punktu przekrycia dachu: 4 m;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD (ul. Wolińska) przez wydzielenie wewnętrzne 4.3KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 7. Teren elementarny 3MN – powierzchnia 0,14 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do najwyższego punktu przekrycia dachu: 13 m;
- 3) budynek mieszkalny kryty dachem stromym, zabudowa gospodarcza i garażowa kryta dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży do najwyższego punktu przekrycia dachu: 4 m;
- 6) dla obiektu o wartościach zabytkowych, budynku przy ul. Słupskiej 69, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia w § 4 ust. 3 pkt 2;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 6KDD (ul. Słupska);

- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje kolektor deszczowy.

§ 8. Teren elementarny 1MW – powierzchnia 1,32 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do najwyższego punktu przekrycia dachu: 14 m;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży do najwyższego punktu przekrycia dachu: 4 m;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla garaży i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
- 5) obowiązująca linia zabudowy i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych;
- 7) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe;
- 8) dopuszcza się realizację usług wyłącznie w parterach istniejących budynków mieszkalnych;
- 9) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych na cele usługowe wyłącznie od strony elewacji tylnych;
- 10) dla obiektów o wartościach zabytkowych, budynków przy ul. Słupskiej 4 i 5 oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ustalenia w § 4 ust. 3 pkt 2;
- 11) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

§ 9. Teren elementarny 2MW – powierzchnia 1,14 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do najwyższego punktu przekrycia dachu: 14 m;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży do najwyższego punktu przekrycia dachu: 4 m;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi; dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) w nowej zabudowie dopuszcza się realizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych z odrębnym wejściem;
- 7) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe;
- 8) dla nowej zabudowy obowiązuje:
 - a) nawiązanie do rozwiązań architektonicznych istniejącej zabudowy wielorodzinnej przy ul. Słupskiej,
 - b) zespół zabudowy zintegrowany z istniejącą kompozycją – kontynuacja układu wnętrza z zielenią urządzoną, w tym zielenią wysoką,
- 9) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 10) 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: 6KDD (ul. Słupska) lub 5KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje kolektor deszczowy.

§ 10. Teren elementarny 1MW-U – powierzchnia 0,73ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) zakazuje się lokalizowania nowych budynków mieszkalnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych; zakazuje się powiększania liczby lokali mieszkalnych;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9;

- 8) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD (ul. Wolińska) przez wydzielenie wewnętrzne 5.2KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 11. Teren elementarny 1U-P – powierzchnia 13,55 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) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 6) 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: 2KDD (ul. Tytanowa) lub 3KDD (ul. Kadmowa);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej SN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 12. Teren elementarny 2U-P – powierzchnia 1,93 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) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 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: 3KDL (ul. Uranowa) lub 1KDD (ul. Magnezowa);
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 13. Teren elementarny 3U-P – powierzchnia 6,45 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 3.2U-P: teren usług i produkcji z dopuszczeniem mieszkania funkcyjnego i budynku administracyjno-socjalnego;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 3.3KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu obowiązują ustalenia w § 4 ust. 2 pkt 6;
- 4) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 5) na działkach nr 10/5 i 12/3 obr. 4806 wzdłuż granicy terenu elementarnego 1MN obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym o szerokości minimum 20 m.

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:
 - a) 25 m, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) 15 m w wydzieleniu wewnętrznym 3.1U-P,
 - c) 10 m w wydzieleniu wewnętrznym 3.2U-P;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dla wydzielenia wewnętrznego 3.3KR ustala się minimalny przekrój: pieszo-jezdnia;
- 6) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6;
- 9) w wydzieleniu wewnętrznym 3.2U-P dopuszcza się realizację maksymalnie 2 mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 3KDL (ul. Uranowa), 1KDD (ul. Magnezowa i ul. Wolińska) lub wydzielenia wewnętrznego 3.3KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków sanitarnych (orientacyjna lokalizacja oznaczona na rysunku planu) oraz sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych z nią związanych.

§ 14. Teren elementarny 4U-P – powierzchnia 12,09 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług, produkcji, składów i magazynów.
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 4.2U-P: teren usług i produkcji z dopuszczeniem mieszkania funkcyjnego i budynku administracyjno-socjalnego;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 4.3KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonych pasach korytarzy ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu obowiązują ustalenia w § 4 ust. 2 pkt 6;
- 4) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 5) na działkach nr 15, 16 i 17 obr. 4806 wzdłuż granicy terenu elementarnego 2MN obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym o szerokości minimum 20 m.

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:
 - a) 25 m, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) 15 m w wydzieleniu wewnętrznym 4.1U-P,
 - c) 10 m w wydzieleniu wewnętrznym 4.2U-P;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dla wydzielenia wewnętrznego 4.3KR ustala się minimalny przekrój: pieszo-jezdni;
- 6) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 6;

- 9) w wydzieleniu wewnętrznym 4.2U-P dopuszcza się realizację maksymalnie 2 mieszkań funkcyjnych w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD (ul. Wolińska), 3KDL (ul. Śnieżna) lub wydzielenia wewnętrznego 4.3KR, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu 4KDL przez tereny: 1ZN i 4WS;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 15. Teren elementarny 5U-P – powierzchnia 27,52 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 5.1I: teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 5.2KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 15%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 25% w wydzieleniu wewnętrznym 5.3U-P;
- 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:
 - a) 25 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 15 m w wydzieleniu wewnętrznym 5.3U-P;
- 3) dla wydzielenia wewnętrznego 5.2KR ustala się minimalny przekrój: pieszo-jezdnia;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi, z zastrzeżeniem w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 7) zabudowę i zagospodarowanie części terenu przyległego do drogi krajowej nr A6 realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;
- 8) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9;
- 9) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 10) 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: 2KDL, 4KDL, 1KDD (ul. Wolińska) lub wydzielenia wewnętrznego 5.2KR;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN i SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 4) w wydzieleniu wewnętrznym 5.II, oznaczonym na rysunku planu ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków sanitarnych (orientacyjna lokalizacja oznaczona na rysunku planu) oraz sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych z nią związanych;
- 6) 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.

§ 16. Teren elementarny 6U-P – powierzchnia 26,09 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług, produkcji, składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonych pasach korytarzy ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu obowiązują ustalenia w § 4 ust. 2 pkt 6;
- 4) 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) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi, z zastrzeżeniem § 4 ust. 4 pkt 11;
- 6) zabudowę i zagospodarowanie części terenu przyległego do drogi krajowej nr A6 realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych;
- 7) 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 (ul. Cynkowa), 4KDD lub 2KDL przez teren 6WS;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 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.

§ 17. Teren elementarny 7U-P – powierzchnia 0,69 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług, produkcji, składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu obowiązują ustalenia w § 4 ust. 2 pkt 6;
- 4) dopuszcza się błękitno-zieloną infrastrukturę.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 65%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 25 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 6) 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 (ul. Cynkowa) lub 4KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 18. Teren elementarny 8U-P – powierzchnia 16,70 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług, produkcji, składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu obowiązują ustalenia w § 4 ust. 2 pkt 6;
- 4) 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) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 6) 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 (ul. Cynkowa) lub 3KDL (ul. Uranowa);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 19. Teren elementarny 9U-P – powierzchnia 0,49 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) dopuszcza się błękitno-zieloną infrastrukturę.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 25 m;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 6) 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 (ul. Cynkowa) lub 4KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 20. Teren elementarny 10U-P – powierzchnia 13,82 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług, produkcji, składów i magazynów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonym pasie korytarza ekologicznego, oznaczonym na rysunku planu obowiązują ustalenia w § 4 ust. 2 pkt 6;
- 4) 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) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 5) maksymalna wysokość obudowy urządzeń technologicznych, budowli i urządzeń zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 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 (ul. Cynkowa) lub 3KDL (ul. Śnieżna), z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu 2KDL poprzez teren 5WS;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 21. Tereny elementarne:

1I – powierzchnia 0,01 ha;

2I – powierzchnia 0,22 ha;

3I – powierzchnia 0,25 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;
- 2) dla terenów: 2I i 3I, w wyznaczonych pasach korytarzy ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 3) w wyznaczonych pasach korytarzy ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia w § 4 ust. 2 pkt 6.

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

- 1) dla terenów: 2I i 3I, ustala się zielen niską na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach;
- 2) część terenów: 1I i 2I, objęte strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) dla terenów: 1I i 2I z terenu 1KDD (ul. Wolińska),
 - b) dla terenu 3I z terenu 1KDL (ul. Cynkowa);
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 1I:
 - a) ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych,
 - b) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 4) w terenie 2I:

- a) ustala się realizację zbiornika retencyjnego oraz sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych dla jego obsługi,
 - b) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 5) w terenie 3I:
- a) ustala się realizację zbiornika retencyjnego oraz sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych dla jego obsługi,
 - b) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków sanitarnych oraz sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych z nią związanych,
 - c) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 22. Tereny elementarne:

1WS – powierzchnia 0,22 ha;

2WS – powierzchnia 0,34 ha;

3WS – powierzchnia 0,11 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 9.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna:

a) terenu 1WS z terenów: 3KDL (ul. Uranowa, ul. Śnieżna) lub 1KDD (ul. Wolińska),

b) terenu 2WS z terenów: 1KDL (ul. Cynkowa) lub 3KDL (ul. Uranowa, ul. Śnieżna),

c) terenu 3WS z terenów: 1KDL (ul. Cynkowa) lub 4 KDD;

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów 1WS, 2WS, 3WS z przyległych terenów elementarnych;

3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

4) w terenie 1WS występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 23. Tereny elementarne:

4WS – powierzchnia 0,45 ha;

5WS – powierzchnia 0,16 ha;

6WS – powierzchnia 0,61 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Chęlszczyca.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%.

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

- 1) część terenu 4WS objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu;
- 2) część terenów: 4WS, 5WS i 6WS, położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) w terenie 6WS zagospodarowanie części terenu przyległego do drogi krajowej nr A6 realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 4WS z terenów: 1KDD (ul. Wolińska) lub 4KDL przez teren 1ZN,
 - b) terenów: 5WS i 6WS, z terenu 2KDL;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów 4WS, 5WS, 6WS z przyległych terenów elementarnych;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 4WS występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 5) w terenie 5WS występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 6) w terenie 6WS:
 - a) występują kolektory deszczowe,
 - b) 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.

§ 24. Tereny elementarne:

1L – powierzchnia 6,30 ha;

2L – powierzchnia 26,21 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren lasu;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1I: teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.1WS: teren wód powierzchniowych śródlądowych – ciek Żołnierska Struga.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 90%;
- 2) w terenie 2L obowiązuje ochrona i utrzymanie we właściwym stanie siedliska przyrodniczego: łąg jesionowo-olszowy (kod siedliska 91E0), oznaczonego na rysunku planu; w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione siedlisko przyrodnicze, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących niekorzystne oddziaływanie na siedlisko.

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

- 1) wszelkie działania na terenie lasu prowadzi się zgodnie z planem urządzania lasu;
- 2) część terenu 1L objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9;

- 3) w terenie 1L obowiązuje ochrona obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków: dawnego cmentarza ewangelickiego przy ul. Wolińskiej – oznaczonego na rysunku planu;
- 4) w terenie 2L zagospodarowanie części terenu przyległego do drogi krajowej nr A6 realizuje się zgodnie z przepisami z zakresu dróg publicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1L z terenu 1KDD (ul. Magnezowa),
 - b) terenu 2L z terenów: 1KDL (ul. Cynkowa) lub 4KDD;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 1L w wydzieleniu wewnętrznym 1.1I, oznaczonym na rysunku planu ustala się realizację rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) w terenie 2L 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.

§ 25. Teren elementarny: 1ZN – powierzchnia 0,47 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 9;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej, oznaczony na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 4KDL;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 26. Teren elementarny 1KDG (ul. Irydowa) – powierzchnia 8,31 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi głównej.

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

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 41,6 m;

- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej – poza jezdnią ulicy;
- 4) skrzyżowanie z drogą krajową nr A6, przebiegającą poza granicami planu, w drugim poziomie, bez kolizji na kierunku głównym drogi krajowej nr A6;
- 5) przekroczenie linii kolejowej, przebiegającej poza granicami planu, w drugim poziomie;
- 6) zakazuje się bezpośredniej obsługi terenów otaczających;
- 7) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 8) w terenie występują kolektory deszczowe;
- 9) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej SN oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 10) w terenie występuje przepompownia ścieków sanitarnych;
- 11) 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.

§ 27. Tereny elementarne:

1KDL – (ul. Cynkowa – do terenu 2KDL) – powierzchnia 1,90 ha;

2KDL – (od terenu 4KDL – do przejazdu nad A6) – powierzchnia 1,51 ha;

3KDL – (ciąg ulic: Uranowa – Śnieżna) – powierzchnia 1,99 ha;

4KDL – powierzchnia 0,97 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi lokalnej.

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

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) ustala się realizację ulicy w terenie 2KDL w obszarze 50 m od pasa drogowego drogi krajowej nr A6 łącznie z budową przejazdu drogowego nad drogą krajową nr A6 (położoną poza obszarem planu);
- 3) część terenów: 1KDL i 3KDL, położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) część terenów: 2KDL, 3KDL oraz teren 4KDL objęte strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 5) część terenu 4KDL objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL – minimum 17,2 m,
 - b) 2KDL – minimum 19,2 m,
 - c) 3KDL – minimum 18,1 m,
 - d) 4KDL – minimum 20 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnie, chodnik;

- 3) połączenie ulicy 2KDL z przejazdem drogowym nad drogą krajową nr A6, położoną poza granicami planu;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenie 1KDL występuje kolektor deszczowy;
- 6) w terenie 3KDL występują: przepompownia ścieków sanitarnych, kolektor deszczowy oraz przepompownia wód opadowych i zbiornik retencyjny;
- 7) w terenach: 1KDL i 2KDL, występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 8) w terenach: 1KDL i 2KDL, ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych;
- 9) w terenach: 3KDL i 4KDL, ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 10) w terenie 4KDL występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu;
- 11) w terenie 2KDL 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.

§ 28. Tereny elementarne:

1KDD – (ciąg ulic: Magnezowa – Wolińska) – powierzchnia 1,85 ha;

2KDD – (ul. Tytanowa) – powierzchnia 0,37 ha;

3KDD – (ul. Kadmowa) – powierzchnia 0,46 ha;

4KDD – powierzchnia 1,20 ha;

5KDD – powierzchnia 0,14 ha;

6KDD – (ul. Słupska) – powierzchnia 0,42 ha.

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

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

- 1) część terenu 1KDD objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 9;
- 2) w terenie 4KDD do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 3) część terenu 1KDD położona w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) część terenu 1KDD objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej, oznaczony na rysunku planu.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – minimum 10,0 m,
 - b) 2KDD – minimum 16,8 m,
 - c) 3KDD – minimum 18,2 m,

- d) 4KDD – minimum 15,4 m,
 - e) 5KDD – minimum 13,2 m,
 - f) 6KDD – minimum 16,8 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 1KDD:
- a) występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne WN i SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
 - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) w terenie 2KDD:
- a) występują kolektor deszczowy i przepompownia ścieków sanitarnych,
 - b) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn;
- 6) w terenie 3KDD:
- a) występuje kolektor deszczowy,
 - b) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn;
- 7) w terenie 4KDD:
- a) występują: przepompownia ścieków sanitarnych, kolektory deszczowe oraz przepompownia wód opadowych i zbiornik retencyjny,
 - b) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 8) w terenie 5KDD ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn;
- 9) w terenie 6KDD:
- a) występują kolektory deszczowe,
 - b) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 29. 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 terenów objętych niniejszym planem.

§ 30. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą, tracą moc:

- 1) w całości Uchwała Nr XXXV/950/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chęlszczyca” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 grudnia 2017 r., poz. 5265);
- 2) w części Uchwała Nr LII/1374/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Dąbie - Trzebusz” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 24 listopada 2010 r. Nr 116 poz. 2154).

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

**Załącznik nr 1 - Arkusz 2
do uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego "Trzebusz - Chelszcząca 2"
w Szczecinie**



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
SYMBOL I NAZWA PRZEZNACZENIA TERENU	
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUG
	TEREN USŁUG, PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN LASU
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN DROGI GŁÓWNEJ
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
OZNACZENIA	
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
	STREFA OGRANICZEŃ OD OBSZARU KOLEJOWEGO
	STANOWISKO WYSTĘPOWANIA GATKÓW PTAKÓW OBJĘTYCH OCHRONĄ PRAWNĄ
	STANOWISKO WYSTĘPOWANIA GATKÓW FLORY OBJĘTYCH OCHRONĄ PRAWNĄ
	SIEDLISKA PRZYRODNICZE
	KORYTARZ EKOLOGICZNY
	GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ PRZY UL. KNEWSKIEJ
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW SANITARNYCH
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	ISTNIEJĄCA NAPIĘTRZNA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
	ISTNIEJĄCA NAPIĘTRZNA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	NUMER ADRESOWY
	NUMER DZIAŁKI



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 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), **Rada Miasta Szczecin uchwala, 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) 1KDG – budowa drugiej jezdni ulicy głównej, ścieżki rowerowej i chodnika,
- b) 1KDL – budowa odcinka ulicy lokalnej, budowa przepustu na cieku Chęlszczaça,
- c) 2KDL – budowa ulicy lokalnej,
- d) 3KDL – budowa odcinka ulicy lokalnej, budowa przepustów na ciekach: Chęlszczaça, Żołnierska Struga,
- e) 4KDL – budowa ulicy lokalnej,
- f) 1KDD – przebudowa odcinka ulicy dojazdowej,
- g) 4KDD – budowa ulicy dojazdowej;

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

- a) budowa sieci wodociągowej w terenach: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 4KDD oraz 5U-P (w wydzieleniu wewnętrznym 5.1I);
- b) budowa kanalizacji sanitarnej w terenach: 1KDL, 2KDL, 1KDD, 4KDD;
- c) budowa rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych w terenach: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 1KDG, 1L (w wydzieleniu wewnętrznym 1.1I) oraz 5U-P (w wydzieleniu wewnętrznym 5.1I);
- d) budowa kanalizacji deszczowej w terenach: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 4KDD.
- e) budowa zbiorników retencyjnych oraz systemu zagospodarowania wód opadowych w terenach 2I oraz 3I;

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

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), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chęlszczyca 2” w Szczecinie wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14.04.2023 r. do 08.05.2023 r. i w dniach od 30 czerwca 2023 r. do 20 lipca 2023 r.

§ 2. Po pierwszym wyłożeniu w okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 23.05.2023 r. wniesiono 4 pisma z uwagami.

§ 3. Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione w całości lub częściowo uwzględnione:

1) Treść uwagi: Ustalenia szczegółowe – tereny elementarne 3U-P, 4U-P, 11U-P, 5U-P

Postuluje się o przesunięcie drogi 5 KDD w rejon ciekłu Chęlszczyca, zmniejszenie pasa zieleni wysokiej i średniej z 20 m do 10 m od strony zabudowy mieszkaniowej oraz możliwości zmiany przebiegu sieci elektroenergetycznej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia pasa zieleni izolacyjnej od zabudowy mieszkaniowej w celu nie obniżania warunków zamieszkania w terenach bezpośrednio sąsiadujących z planowaną zabudową produkcyjno-usługową.

2) Treść uwagi: Ustalenia ogólne dla terenu 5U-P

Postuluje się o zmniejszenie proporcji liczby drzew na parkingach dla samochodów osobowych do 1 drzewa na 10 miejsc parkingowych zamiast przyjętych w projekcie planu proporcji 1 drzewa na 5 miejsc parkingowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W planach stosowane są jednolite w skali miasta standardy ustaleń planu w zakresie realizacji parkingów dla samochodów osobowych w terenach usług, produkcji, składów i magazynów. Ustalenie ma służyć niwelacji wysp ciepła, które wygenerują duże powierzchnie utwardzone, w tym parkingi.

3) Treść uwagi: Ustalenia ogólne dla terenu 10U-P

Postuluje się o zmniejszenie proporcji liczby drzew na parkingach dla samochodów osobowych do 1 drzewa na 10 miejsc parkingowych zamiast przyjętych w projekcie planu proporcji 1 drzewa na 5 miejsc parkingowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W planach stosowane są jednolite w skali miasta standardy ustaleń planu w zakresie realizacji parkingów dla samochodów osobowych w terenach usług, produkcji, składów i magazynów. Ustalenie ma służyć niwelacji wysp ciepła, które wygenerują duże powierzchnie utwardzone, w tym parkingi.

4) Treść uwagi: Ustalenia ogólne:

Postuluje się ustalać wskaźniki zabudowy do innej jednostki bilansowej niż działka budowlana, odstąpić od ochrony wartościowego drzewostanu, usunąć zapis o obowiązkowym programie zieleni uzupełniającej oraz zmienić proporcję liczby drzew do miejsc postojowych na parkingach samochodów osobowych, dopuścić zmniejszenie pasa zieleni izolacyjnej od zabudowy mieszkaniowej z 20 m na szerokość 5-10 m, przesunąć drogę 5KDD wzdłuż ciekłu Chęlszcza, nie ustalać przebiegu drogi 4KDD na wypadek potencjalnego scalenia wszystkich terenów w przyszłości, zwiększyć wysokość zabudowy powyżej 15 m, ustalić mniejszą odległość zabudowy od drogi krajowej nr A6, uszczegółwić ustalenia inżynierskie.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wskaźniki urbanistyczne ustala się do działki budowlanej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o wycince drzew następuje na etapie projektów budowlanych i po wydaniu odrębnej decyzji administracyjnej, przekształcenia terenów wykorzystywanych dotychczas rolniczo w tereny inwestycyjne wymaga zastąpienia w maksymalnym stopniu likwidowanej zieleni naturalnej zielenią urządzoną, towarzyszącą nowej zabudowie. W odniesieniu do zadrzewień na parkingach samochodów osobowych ustalenie ma służyć niwelacji wysp ciepła, które wygenerują duże powierzchnie utwardzone. Nie zmienia się szerokości pasa zieleni izolacyjnej od zabudowy mieszkaniowej, nie odstępuje od ustalenia drogi 4KDD z uwagi na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek różnych podmiotów położonych poza zrealizowanym układem drogowym, natomiast przesuwana jest planowana droga 5KDD w celu wykształcenia spójnego terenu inwestycyjnego umożliwiającego realizację wielkoobszarowych obiektów magazynowo-składowych. Nie zwiększa się wysokości planowanej zabudowy oraz nie zmniejsza odległości obiektów budowlanych od drogi krajowej nr A6 z uwagi na dokonane i zakończone uzgodnienia z Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad. Pozostawia się ustalenia inżynierskie planu w dotychczasowym, jednorodnym standardzie zapisów w skali miasta.

§ 4. Po drugim wyłożeniu w okresie wyznaczonym na składanie uwag tj. do 04.08.2023 r. wniesiono 1 pismo z uwagami.

§ 5. Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione w całości lub częściowo uwzględnione:

1) **Treść uwagi: Ustalenia ogólne.**

Postuluje się o zmianę ustaleń dotyczących parkingów dla samochodów osobowych w zakresie zmniejszenia sumy udziału procentowego zwartych wyodrębnionych powierzchni umożliwiających naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych z 20% do 10% powierzchni parkingu oraz zmniejszenie proporcji liczby drzew na parkingach z 1 drzewa na 5 miejsc postojowych do postulowanej wartości 1 drzewa na 10 miejsc postojowych lub zastąpienia wymogu nasadzeń drzew krzewami.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona częściowo

Uzasadnienie: Uwaga uwzględniona w zakresie zmiany udziału procentowego zwartych wyodrębnionych powierzchni umożliwiających naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych z 20% na 10% powierzchni parkingu. Uwaga nieuwzględniona w pozostałym zakresie. Ustalenie ma służyć niwelacji wysp ciepła, które wygenerują duże powierzchnie utwardzone, w tym parkingi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2023 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) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chelszcząca 2” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chelszcząca 2” w Szczecinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chelszcząca 2” został zainicjowany Uchwałą Nr XL/1086/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Trzebusz – Chelszcząca 2”.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 179,8 ha, położony w dzielnicy Prawobrzeże w osiedlu Dąbie. Obszar planu ograniczony jest: od północy – terenami komunikacji kolejowej linii kolejowej relacji Szczecin Dąbie – Świnoujście, od północnego-wschodu – lasami położonymi poza granicą gminy miasta Szczecin, od południowego-wschodu – drogą krajową nr A6, od zachodu terenami lasów, w obszar planu włączona jest enklawa zabudowy mieszkaniowej przy ul. Słupskiej. Zagospodarowanie terenu stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, usługowa, produkcyjna, składowa i magazynowa oraz użytki gruntowe rolne i łąki, las, cieki Żołnierska Struga i Chelszcząca.

W obszarze planu znajdują się grunty wchodzące w skład Podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej Euro – Park Mielec, należące do instytucji i podmiotów prywatnych oraz grunty Miasta Szczecin.

Celem sporządzenia planu - w części przewidzianej na rozwój działalności produkcyjno-usługowej jest ustalenie maksymalnych parametrów zabudowy wraz z modyfikacją układu drogowego oraz w części dotyczącej zespołu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Słupskiej zmiany przeznaczenia niezabudowanego terenu usługowego na funkcję mieszkaniową o parametrach istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie.

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują w szczególności następujące zagadnienia:

1) zasady zabudowy, zagospodarowania i funkcjonowania terenów dla nowych inwestycji usługowych, produkcyjnych, 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Zapewnienie kształtowania ład 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,
- obowiązującą linię zabudowy wskazaną na załączniku graficznym,
- 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 znajdują się ciek i wodne: Żołnierska Struga i Chełszczała.

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. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną. Zinventaryzowano stanowiska chronionych gatunków roślin (kocanki piaskowe, turzyca piaskowa, wiciokrzew pomorski, kruszczyk szerokolistny) i ptaków (derkacz, gąsiorek, dzięcioł zielony) oraz siedlisko przyrodnicze łągi jesionowo – olszowe (91E0). W związku z tym w planie obowiązuje ochrona występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną oraz siedlisk przyrodniczych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody, a w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt oraz siedlisk przyrodniczych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

Na obszarze objętym opracowaniem znajdują się wody płynące – ciek i wodne: Chełszczała i Żołnierska Struga oraz kanały i rowy wodne. Ze względu na przeznaczenie funkcjonalne większości obszaru dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację kanałów i rowów wodnych oraz dopuszcza się zmianę przebiegu lub kanalizację kanałów i rowów wodnych w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu. Utrzymuje się ciek i wodne: Chełszczała oraz Żołnierska Struga i zakazuje ich zabudowy, kanalizacji i przegradzania oraz ustala się obowiązek brzegu naturalnego lub brzegu uregulowanego naturalnie (z wyjątkiem miejsc realizacji przepustów, kładek, mostów, obiektów inżynierskich, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych). Dla obu cieków ustalono korytarze ekologiczne, w których obowiązuje minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego na poziomie 90%, zakazuje się zabudowy (za wyjątkiem realizacji drogowych obiektów inżynierskich, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych) oraz realizacji miejsc postojowych.

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 i leśne. Plan zachowuje się istniejące lasy. Nie zaistniała potrzeba zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. 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 Prognozie oddziaływania na środowisko mpzp „Trzebusz – Chełszczała 2” w Szczecinie 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 i może mieć niekorzystny wpływ na jakość życia mieszkańców osiedlonych przy ulicy Wolińskiej. 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. Realizacja pasa zieleni o charakterze izolacyjnym w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Wolińskiej pozwoli w realny sposób ograniczać bezpośrednie oddziaływanie na istniejącą enklawę zabudowy. Wyniki analiz przeprowadzonych w prognozie wskazują, że realizacja ustaleń planu nie powinna powodować znacząco negatywnego oddziaływania na środowisko. Zwiększony dostęp do usług i nowe miejsca pracy wpłyną pozytywnie na rozwój gospodarczy miasta.

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

W obszarze planu występują obszary i obiekty o wartościach zabytkowych: strefa ochrony stanowiska archeologicznego, budynki o wartościach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków: budynki wielorodzinne przy ul. Słupskiej 4 i 5, willa przy ul. Słupskiej 69 i dawny cmentarz ewangelicki przy ul. Wolińskiej.

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 Szczecin Dąbie – Świnoujście 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 w przeważającej większości grunty instytucji i podmiotów prywatnych (67%) oraz grunty Miasta Szczecin (33%).

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 mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i 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 lokalne i 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, 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. Część obszaru planu objęta jest terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej przy ul. Kniewskiej (oznaczonego na rysunku planu), na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami z zakresu gospodarowania wodami.

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 Dąbie. 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.

Plan jest zgodny 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 „Trzebusz – Chęlszcza 2” 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.