

Projekt

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy - Szlamowa” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) Rada **Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XI/225/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Szlamowa” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Szlamowa” w Szczecinie.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 4,8572 ha, który ograniczają:

- 1) od północnego zachodu: wody śródlądowe - rz. Regalica;
- 2) od północy: zespół zabudowy magazynowej i usługowej położony na północ od przedłużenia ul. Nikłowej;
- 3) od południowego wschodu: łącznica kolejowa pomiędzy linią kolejową relacji Szczecin – Poznań oraz linią kolejową relacji Szczecin – Wrocław;
- 4) od południa: teren przepompowni wody przy ul. Szlamowej 4C i przybrzeżne tereny sportowo-rekreacyjne w użytkowaniu Polskiego Związku Wędkarskiego.

3. Granice obszaru objętego planem określa Załącznik nr 1 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Szlamowa” w Szczecinie w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) D.P.1001.IKW,U,KSP - pow. 2,4530 ha;
- 2) D.P.1002.U - pow. 0,3129 ha;
- 3) D.P.1003.US,U - pow. 1,1835 ha;
- 4) D.P.1004.U,MW - pow. 0,1353 ha;
- 5) D.P.1005.KP - pow. 0,0780 ha;
- 6) D.P.1006.KD.D - pow. 0,1201 ha;
- 7) D.P.1007.KD.D - pow. 0,5660 ha;
- 8) D.P.1008.E - pow. 0,0085 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny obsługi dróg wodnych i usług związanych z obsługą drogi wodnej, tereny sportu, rekreacji i turystyki, tereny zabudowy usługowej i zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkaniowych oraz tereny komunikacji drogowej i infrastruktury technicznej.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

## **Rozdział 1.** **Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, stanowiące podstawowe jednostki strukturalne, dla których ustala się przeznaczenie oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże – D.
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: P (osiedle Podjuchy),
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 1,
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001, 002, ... 007;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) U – teren zabudowy usługowej,
  - b) U,MW – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokali mieszkaniowych,
  - c) US,U – teren sportu, rekreacji i turystyki oraz zabudowy usługowej,
  - d) IKW,U,KSP – teren obsługi dróg wodnych, zabudowa usługowa związana z obsługą drogi wodnej, stacja paliw dla jednostek pływających,
  - e) E – teren stacji transformatorowej,
  - f) KP – teren ciągu pieszego,
  - g) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

6) ustalenia inżynieryjne.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25° (w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem co najmniej 10°); za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 2) **dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, urządzenia reklamowe, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu wyrażoną w metrach nad poziom morza;
- 3) **dostęp ogólny** – dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (powszechny) ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniami, biletami wstępu, czasem dostępu, itp.;
- 4) **dostęp publiczny** – dostęp do terenu (obiektu) limitowany tylko ograniczeniami przedmiotowymi tj. wymagający spełnienia określonych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 5) **gatunki niepożądane roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, które nie mogą być stosowane w nasadzeniach na terenach zieleni publicznej, w lasach oraz na terenach zachowujących ciągłość przestrzenną z lasami, stanowiska tych roślin powinny być zwalczane i eliminowane podczas cięć sanitarnych i innych zabiegów hodowlanych w drzewostanach; do niepożądanych gatunków roślin zaliczamy m.in:
  - a) drzewa i krzewy: czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, bez koralowy, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
  - b) byliny: barszcz Montegazzego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński, słonecznik bulwiasty;
- 6) **harmonijna sylweta** (widok, panorama, pierzeja) – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 7) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania; najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe drugiego stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 8) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 9) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;

- 10) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 13) **pas techniczny** – teren przeznaczony dla przebiegu sieci inżynierskich; w pasie technicznym obowiązuje zakaz: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych za wyjątkiem ustalonych w planie terenów drogowych;
- 14) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, obiekty gospodarcze, szklarnie, altany itp.;  
do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 15) **System Zieleni Miejskiej** – struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza – tworzącymi krajowy system obszarów chronionych;
- 16) **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 wys. 130 cm:
    - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
    - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
  - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw płynnych z wyłączeniem terenu elementarnego D.P.1001.IKW,U,KSP;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług z zakresu ochrony zdrowia, opieki społecznej z możliwością całodobowego pobytu osób, oświaty (takich jak: punkt opieki nad dziećmi do lat 3, punkt opieki nad osobami starszymi o ograniczonej samodzielności, placówka opiekuńczo-wychowawcza, punkt przedszkolny);
- 4) na terenach zabudowy usługowej (U, US,U, U,MW) zakazuje się lokalizacji usług motoryzacyjnych (blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, związanych z demontażem pojazdów wycofanych z eksploatacji itp.), warsztatów naprawczych sprzętu gospodarstwa domowego oraz gospodarki odpadami, usług składowania i magazynowania substancji o znacznym potencjale zagrożenia dla środowiska wodnego (np. rozpuszczalnych) albo zagrożenia wybuchem, usług powodujących zapylenie, hałas lub emisję substancji zapachowych - odczuwalne poza lokalem usługowym; ustalenie nie dotyczy produkcji lub naprawy motorowych jednostek pływających i sprzętu pływającego;
- 5) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 7) na terenach budowlanych lub przeznaczonych w planie do zabudowy, przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych oraz urządzeń związanych z zarządzaniem ryzykiem powodziowym, żegluga i nawigacją.

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

- 1) część obszaru planu jest objęta granicami:
  - a) obszaru Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003,
  - b) obszaru Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037,oznaczonymi na rysunku planu, dla których obowiązują zapisy planów zadań ochronnych; przy zabudowie i zmianie zagospodarowania terenu zakazuje się podejmowania działań mogących odrębnie lub łącznie z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na przedmiot i cele ochrony obszarów Natura 2000;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami o ochronie gatunkowej;
- 4) obszar planu położony jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; zgodnie z przepisami dotyczącymi Parku i jego otuliny ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych m.in. poprzez:
  - a) zakaz wycinki wartościowego drzewostanu, zgodnie z pkt 6;
  - b) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin - istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi roślin z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpowodziowej,
  - c) ustalenia szczegółowe sformułowane dla poszczególnych terenów elementarnych;

- 5) obszar planu częściowo (z wyłączeniem terenu D.P.1007.KD.D i części terenu D.P.1006.KD.D) obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej o granicach oznaczonych na rysunku planu; na obszarze Systemu Zieleni Miejskiej, poza terenem ulicy D.P.1006.KD.D i ciągu pieszego D.P.1005.KP, zakazuje się:
  - a) zmniejszania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) zagospodarowania terenu w sposób utrudniający migrację roślin i zwierząt;
- 6) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych,
  - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
  - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic ustalonych w planie,
  - d) niezbędnej wycinki związanej z wymogami ochrony przeciwpowodziowej (na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią),
  - e) wycinki związanej z prowadzeniem prac melioracyjnych,
  - f) niezbędnej wycinki drzew związanej z realizacją, przebudową oraz prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym zagrażających bezpieczeństwu ich funkcjonowania;
- 7) zakazuje się wprowadzania nowych nasadzeń drzew i krzewów:
  - a) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) w odległości do 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego,
  - c) wzdłuż rowów melioracyjnych,
  - d) w pasach technicznych,
  - e) w pasie ochrony funkcyjnej dla terenów wokół napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn i w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN;
- 8) część obszaru planu położona jest w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych; ustala się konieczność zabezpieczenia przeciwpowodziowego zgodnie z wymogami ochrony przeciwpowodziowej;
- 9) zakazuje się magazynowania i składowania odpadów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych (w tym stanowiących źródło żerowania ptaków) oraz lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje powodujące zmniejszenie przejrzystości powietrza (dymy, pyły lub substancje inicjujące kondensację pary wodnej);
- 10) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) obszar planu obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu; nakazuje się dostosowanie kompozycji i form nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymagań zachowania charakterystycznych powiązań widokowych na krajobraz nadrzeczny w Dolinie rzeki Odry i na sylwetę Wzgórz Bukowych - poprzez uczytelnienie widoków od strony Międzyodrza, toru wodnego na rz. Regalicy i Mostu Gryfitów (poza obszarem planu) w kierunku sylwety wieży kościoła parafialnego pw. Św. Piotra i Pawła Ap. (poza obszarem planu) oraz sylwety Wzgórz Bukowych;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania wszystkich budynków na działce (w tym garaży, obiektów pomocniczych, gospodarczych, rekreacyjnych) i wiat; ustalenie nie dotyczy lokalizowanych poza budynkami niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
  - a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy,
  - b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 4) na obszarach zabudowy, wyznaczonych liniami zabudowy, dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych lub pomieszczeń przechowywania jednostek pływających) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich); wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych (np. inwestycje z zakresu łączności) wyrażona w metrach nad poziom morza (bezwzględna) dotyczy rzędnej wysokości najwyższego punktu obiektu z uwzględnieniem wbudowanych urządzeń technicznych;
- 6) obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, oznaczone na rysunku planu jako charakterystyczne wartości powierzchni ograniczających lotniska Szczecin Dąbie;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię w jego obrysie zewnętrznym;
- 8) na terenach zabudowanych, gdzie przed dniem wejścia w życie niniejszego planu został przekroczony limit powierzchni zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się budowę lub przebudowę budynku bez prawa powiększania powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej;
- 9) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej – w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
- 10) obiekty przeznaczone do czasowego gromadzenia odpadów stałych, wbudowuje się w budynki lub sytuuje się poza obszarem eksponowanym w widokach od strony ulicy oraz rzeki, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 24;
- 11) poza terenem elementarnym D.P.1001.IKW,U,KSP:
  - a) zakazuje się grodzenia terenów w odległości do 3,5 m od linii brzegu rz. Regalicy,
  - b) dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych z możliwością zastosowania elementów murowanych do wysokości 1,10 m (nie dotyczy murów oporowych);

- 12) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania (w tym zabudowy) i użytkowania terenu niezgodnego z planem; istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu);
- 13) zakazuje się niezgodnego z przeznaczeniem terenu tymczasowego zagospodarowania lub użytkowania terenu, za wyjątkiem:
  - a) zagospodarowania i użytkowania terenu, stanowiących kontynuację dotychczasowego użytkowania oraz obiektów budowlanych niezbędnych do kontynuacji dotychczasowego użytkowania niezgodnego z przeznaczeniem terenu - do czasu zmiany na zgodne z ustaleniami planu,
  - b) obiektów usługowych i zagospodarowania terenu o charakterze sezonowym, na czas trwania imprez sportowych, kulturalnych lub handlowych,
  - c) zapleczy budowy związanej z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
  - d) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją ustaleń planu,
  - e) tymczasowych obiektów i zagospodarowania terenu niezbędnych do selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych, zgodnie z pkt 10;
  - f) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 14) lokalizację nowego i przedłużenie lokalizacji istniejącego zagospodarowania tymczasowego dopuszczonego niniejszym planem warunkuje się łącznym spełnieniem wymogów:
  - a) dostosowaniem zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania obiektów tymczasowych do krajobrazu i otaczającej zabudowy (m.in. rodzaj materiałów elewacyjnych),
  - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
  - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego;
- 15) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak budki telefoniczne, kosze na śmieci, ławki, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, pomniki, formy plastyczne itp., dopuszcza się wyłącznie w przypadku:
  - a) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
  - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 16) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z wyjątkiem:
  - a) wolno stojących przesłaniających budynek zabytkowy,
  - b) wbudowanych na budynku zabytkowym, z wyłączeniem szyldów,
  - c) wbudowanych umieszczanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki,
  - d) mocowanych na słupach infrastruktury technicznej, latarniach, skrzynkach elektrycznych i innych niekubaturowych elementach wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w pasie drogowym,
  - e) mogących zakłócać warunki mieszkaniowe lub odbiór sygnałów drogowych, kolejowych lub żeglugi rzecznej, m.in. poprzez emisję pulsującego światła,
  - f) określonych w ustaleniach szczegółowych;



- 17) zakazuje się umieszczania urządzeń reklamowych w postaci banerów (transparentów) na płachcie materiału albo siatce rozpiętej na całej lub części elewacji budynku lub ogrodzenia, z wyjątkiem instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych: na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy; ustalenie nie dotyczy szyldów;
- 18) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy (licząc od skrajni rury po obu stronach):
  - a) od kolektorów kanalizacyjnych: 4,0 m,
  - b) od rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych: 3,0 m;
- 19) wzdłuż rowów melioracyjnych, zakazuje zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rowu, w celu konserwacji;
- 20) ustala się szerokość pasa technicznego dla:
  - a) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych – 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi), a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
  - b) magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm – 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi);
- 21) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii); w pasie ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 22) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalania i podział nieruchomości wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się scalania i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, określony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy;
- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią będą ulice: D.P.1006.KD.D (ul. Szlamowa) i D.P.1007.KD.D;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przyjmuje się według poniższej tabeli:

l.p.	obiekt lub teren	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	1mp/50 mieszkań	1mp/5 mieszkań
2.	obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/1 obiekt	1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
3.	restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
4.	biura, urzędy, poczty, banki	1 mp/50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
5.	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
6.	korty tenisowe	4 mp /1 kort + 1 mp/15 widzów	4 mp /1 kort	1 mp/100 miejsc dla widzów
7.	korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	4 mp/1 kort	nie określa się	nie określa się
8.	inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
9.	rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
10.	przystanie	1 mp/2 miejsca do cumowania	nie określa się	nie określa się
11.	placę składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
12.	usługi różne	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;

6) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych, określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:

- a) budowy, przebudowy lub rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),

- c) punktów gastronomicznych,
- d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
  - a) linie rozgraniczające ustalonych w planie terenów drogowych i ciągu pieszego wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 22;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w terenach: D.P.1006.KD.D (ul. Szlamowa), D.P.1005.KP (ciąg pieszego na przedłużeniu ul. Niklowej) lub spoza obszaru planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kolektora sanitarnego w terenie D.P.1006.KD.D (ul. Szlamowa) lub poza obszar planu; dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych bezpośrednio do rurociągu tłocznego w terenach: D.P.1007.KD.D, D.P.1004.U,MW;
- 5) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, o odpowiedniej konstrukcji uwzględniającej położenie na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w tym ze szczelnym włazem wyprowadzonym powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektora deszczowego w terenach: D.P.1006.KD.D (ul. Szlamowa) i D.P.1007.KD.D, oraz do rowu melioracyjnego lub poza obszar planu do Regalicy po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;

- 10) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 11) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych;
- 12) zakazuje się likwidacji i kanalizacji rowów melioracyjnych za wyjątkiem kanalizacji rowów związanej z realizacją ustalonych w planie ulic i dróg oraz kanalizacji rowów dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 13) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 14) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1;
- 15) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 16) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 17) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 18) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 19) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 20) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 22) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 23) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 24) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, powyżej rzędnej wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% lub poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, zorganizowane zgodnie z wymogami sanitarnymi oraz w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 25) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;

- 26) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepłna - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 27) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 28) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Teren elementarny D.P.1001.IKW,U,KSP**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: obsługa dróg wodnych (baza postojowo-techniczna jednostek i sprzętu pływającego, baza postojowo-cumownicza dla lodołamaczy), zabudowa portowa i usługowa związana z obsługą drogi wodnej (np. nadzór bezpieczeństwa ruchu żeglugi śródlądowej), stacja paliw dla jednostek pływających;
- 2) ustala się minimalny zakres działalności bazy postojowo-technicznej jednostek i sprzętu pływającego:
  - a) postój jednostek i sprzętu pływającego (np. flotyli lodołamaczy),
  - b) naprawa, konserwacja jednostek, urządzeń i sprzętu pływającego,
  - c) magazynowanie, składowanie elementów, części technicznych, oznakowań drogi wodnej itp.
  - d) zaplecze techniczne,
  - e) zaplecze socjalne,
  - f) administracja;
- 3) poza bazą postojowo-cumowniczą dla lodołamaczy dopuszcza się:
  - a) organizację czasowych imprez w zakresie sportu i turystyki wodnej,
  - b) cumowanie i postój łodzi rybackich.

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

- 1) teren częściowo przylega i częściowo znajduje się w obszarze NATURA 2000, o granicy oznaczonej na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1, 2;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 8;
- 4) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu oraz przebudowę i rozbudowę lub realizację nowego basenu postojowego do cumowania i postoju jednostek lub sprzętu pływającego;
- 5) dopuszcza się zmianę (zgodną z przepisami odrębnymi) i korekty linii brzegu, budowę, rozbudowę i przebudowę nabrzeża;
- 6) przy realizacji miejsc postojowych i dojazdów nakazuje się zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnej;
- 7) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 2) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ukształtowania harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych od strony rz. Regalicy, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 1;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 6) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 7) budynki kryje się dachami o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych - nie większych niż 25°, z wyłączeniem budynku przy ul. Szlamowej 4A – ktytego dachem stromym; dopuszcza się krycie budynku o wysokości nie przekraczającej 5,5 m dachem płaskim lub jednospadowym oraz zastosowanie innej geometrii przekrycia dachowego wiaty, przedsionka i zadaszenia w strefie wejściowej do budynku;
- 8) dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiących zaplecze lądowe portu rzecznoego, m.in. obiekty kubaturowe (np. biura, magazyny, warsztaty naprawcze, socjalne, garaże) oraz realizację i rozbudowę infrastruktury portowej (np.: basen postojowy, zbiornik do odbioru wód zanieczyszczonych, stacja paliw, wiaty/plac składowy, urządzenia do wodowania jednostek i przenoszenia urządzeń/sprzętu pływającego, maszt łączności radiowej);
- 9) dopuszcza się umocnienie brzegu i przystosowanie nabrzeży do cumowania oraz postoju jednostek pływających i sprzętu pływającego; dopuszcza się realizację infrastruktury portowej, w tym brzegowej portu rzecznoego (np. ślipy, wyciągarki, dźwigi, żurawie), z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 5;
- 10) poza bazą postojowo-cumowniczą dla łodołamaczy dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu związane z wykorzystaniem nabrzeża na potrzeby organizacji imprez sportowych lub turystycznych oraz dojścia i dojazdu do miejsca cumowania lub postoju łodzi rybackich;
- 11) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu na cele upraw ogrodnich lub niskiej zieleni ozdobnej z wyłączeniem gatunków niepożądanych;
- 12) poza obszarem zabudowy (wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy) od strony rz. Regalicy zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem nośników informacji turystycznej o tematyce edukacyjno-przyrodniczej oraz oznakowania nawigacyjnego; na pozostałym obszarze ogranicza się realizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych do szyldów, z zastrzeżeniem pkt 2.

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

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

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

- 1) obsługa terenu z ulic: D.P.1006.KD.D (ul. Szlamowa) lub D.P.1007.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.P.1006.KD.D, D.P.1007.KD.D, D.P.1001.IKW,U,KSP, D.P.1002.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w pasie technicznym kolektorów deszczowych, rurociągu tłocznoego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: cieplnej, elektroenergetycznych nn;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 8. Teren elementarny D.P.1002.U**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1;
- 2) dopuszcza lokalizację się m.in. :
  - a) obiektów sportu i rekreacji oraz turystyki wodnej,
  - b) bazy sprzętowej lub magazynowo-technicznej sprzętu pływającego, związanej z obsługą sportu, rekreacji lub turystyki wodnej (np. przechowalnia, wypożyczalnia, warsztaty naprawcze sprzętu pływającego),
  - c) zaplecza lądowego stacji wodnej z wyłączeniem bazy noclegowej (np. obiekt sanitarny, magazyn sprzętu, obiekt socjalno-administracyjny).

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 8;
- 3) przy realizacji miejsc postojowych i dojazdów nakazuje się zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnej;
- 4) w zasięgu uciążliwości komunikacji kolejowej budynki wyposaża się w zabezpieczenia akustyczne gwarantujące nie przekroczenie dopuszczalnego poziomu dźwięku wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 5) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,2 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 5) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych zmienna, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 6) budynki kryje się dachami o spadkach połaci dachowych nie większych niż 25°; dopuszcza się inną formę dachów nad wejściami do budynków i pomieszczeniami nie posiadającymi doświetlenia, oraz wiat (zadaszeń);
- 7) przy wygradzaniu terenu dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych, trwale związanych z gruntem, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 12; zakazuje się grodzienia terenu z zastosowaniem prefabrykowanych elementów płytowych jak np.: blachy, tworzywa sztuczne itp. oraz z przęsł betonowych;
- 8) zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem szyldów i nośników informacji turystycznej;
- 9) ustala się dostęp do terenu co najmniej publiczny.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego w terenie D.P.1007.KD.D: 18,0 m;
- 3) kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego w terenie D.P.1007.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa terenu z ulicy D.P.1007.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.P.1007.KD.D, D.P.1001.IKW,U,KSP, D.P.1002.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 9. Teren elementarny D.P.1003.US,U**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu, rekreacji i turystyki wodnej (m.in. osiedlowa stacja wodna) oraz obiekty usługowe związane z ich obsługą;
- 2) dopuszcza adaptację istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz budowę nowych obiektów, zgodnie z potrzebami:
  - a) zaplecza lądowego stacji wodnej z wyłączeniem bazy noclegowej (np. obiekt sanitarny, magazyn sprzętu, obiekt socjalno-administracyjny),
  - b) bazy sprzętowej lub magazynowo-technicznej sprzętu pływającego, związanej z obsługą sportu, rekreacji lub turystyki wodnej (np. przechowalnia, wypożyczalnia, warsztaty naprawcze sprzętu pływającego lub wędkarskiego),
  - c) specjalistycznej działalności nieprodukcyjnej związanej z obsługą sportu, rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów i obszarów przyrody chronionej (np.: punkt edukacji ekologicznej, ośrodek szkoleniowy, klub, miejsce ekspozycji roślinności charakterystycznej dla strefy przybrzeżnej);
- 3) dopuszcza się cumowanie łodzi rybackich oraz sprzedaż ryb.

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

- 1) teren przylega do obszaru NATURA 2000, o granicy oznaczonej na rysunku planu; przy zmianie zagospodarowania obowiązuje § 6 ust. 2 pkt 1, 2;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
- 3) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 8;
- 4) zakazuje się wycinki zieleni wysokiej z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych,



- b) wycinki drzew i krzewów gatunków niepożądanych,
  - c) wycinki drzew i krzewów ograniczających przepływ wód powodziowych,
  - d) niezbędnej wycinki drzew i krzewów związanej z realizacją, przebudową oraz prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej (nie dotyczy realizacji miejsc postojowych), w tym zagrażających bezpieczeństwu ich funkcjonowania;
- 5) przy realizacji miejsc postojowych i dojazdów nakazuje się zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnej;
  - 6) dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu poprzez:
    - a) podniesienie rzędnej wysokości terenu,
    - b) realizację wewnętrznego basenu przystosowanego do wodowania oraz cumowania jednostek pływających i sprzętu pływającego;
  - 7) dopuszcza się umocnienie brzegu rz. Regalicy, zmianę (zgodną z przepisami odrębnymi) i regulację linii brzegu - w tym co najmniej 50% długości linii brzegowej z zastosowaniem technik ekoinżynierii, np. przy umacnianiu nabrzeży stosuje się materiały budowlane spełniające funkcje konstrukcyjne budowli hydrotechnicznych z jednoczesnym zapewnianiem tworzenia siedlisk dla zbiorowisk roślinności strefy brzegowej (nisz dla fauny brzegowej);
  - 8) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nakazuje się dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ukształtowania harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych od strony rz. Regalicy, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 1;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,001 do 0,6;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy o charakterze:
  - a) stałym – 12,5 m,
  - b) tymczasowym – 4,5 m;
- 6) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46,0 m n. p. m., z wyłączeniem południowo zachodniego fragmentu terenu gdzie jest zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 7) budynki kryje się dachami o spadkach połaci dachowych nie większych niż 25°; dopuszcza się inną formę dachów nad wejściami do budynków i pomieszczeniami nie posiadającymi doświetlenia, oraz wiat i zadaszeń;
- 8) dopuszcza się wprowadzenie urządzeń terenowych stanowiących wyposażenie obiektu usługowego, np.: plenerowa scena teatralna z widownią, elementy wystawienniczo-ekspozycyjne, terenowe urządzenia sportowe, plac gier i zabaw plenerowych, plac zabaw dla dzieci, miejsce z siedziskami na ognisko, basen wodny - rekreacyjny lub dla sprzętu pływającego, miejsca do cumowania jednostek pływających, pomosty lub stanowiska wędkarskie itp., z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) w odległości do 30,0 m od linii brzegu rz. Regalicy zakazuje się realizacji: tymczasowych obiektów budowlanych, trybun (plenerowej widowni), niezwiązanych z gruntem elementów zagospodarowania terenu (zagrażających bezpieczeństwu podczas powodzi);
- 10) zakazuje się lokalizacji wolno stojących boksów magazynowych (np. do przechowywania sprzętu pływającego lub wędkarskiego) lub garażowych;

- 11) przy regulacji linii brzegu i wprowadzaniu umocnień brzegowych dopuszcza się realizację nabrzeży przystosowanych do kotwienia pomostów wędkarskich i postojowych dla małych jednostek pływających, o konstrukcji dostosowanej do okresowych wahań poziomu wody w rzece;
  - 12) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu:
    - a) na cele upraw ogrodniczych lub zieleni ozdobnej z wyłączeniem gatunków niepożądanych,
    - b) związane z wykorzystaniem nabrzeża jako sezonowej bazy wędkarskiej lub rybackiej, ograniczonej do cumowania i postoju łodzi oraz sprzedaży ryb i suszenia sieci w odległości do 30,0 m od linii brzegu;
  - 13) przy przebudowie lub rozbudowie budynku przy ul. Niklowej 12C:
    - a) nakazuje się zachowanie kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: gabarytów budynku, kształtu dachu i jednorodnego pokrycia połaci dachowych, osi symetrii budynku, linii podziałów elewacyjnych, pilastrów, opaski gzymsowej, poziomów nadproży okiennych, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych oraz kontynuacji rozwiązań materiałowych, z zastrzeżeniem lit. b, c, d,
    - b) dopuszcza się rozbudowę budynku wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej od strony elewacji frontowej, w odległości nie większej niż 1/4 długości bocznej ściany mierząc od frontu budynku (z wyraźnym wyodrębnieniem nowej części),
    - c) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poddasza wyłącznie poprzez realizację świetlików dachowych,
    - d) nakazuje się stosowanie jednolitej formy stolarki okiennej na całej kondygnacji budynku, z dopuszczeniem wprowadzenia symetrycznego podziału pola okiennego,
    - e) dopuszcza się zewnętrzne ocieplenie ścian budynku wyłącznie w przypadku wykończenia tynkiem całej płaszczyzny elewacji oraz przy odtworzeniu opaski gzymsowej i pilastrów,
    - f) nakazuje się stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji dla całego budynku (klinkierowy detal architektoniczny na tle jasnego tynku), ze stolarką okienną w kolorze białym;
    - g) dopuszcza się oznakowanie prowadzonej działalności wyłącznie w formie szyldów umieszczonych na: elewacji bezpośrednio przy wejściu do budynku (lokalu użytkowego) lub ogrodzeniu - o powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup>;
  - 14) przy wygradzaniu terenu dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych, trwale związanych z gruntem, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 11; zakazuje się grodzienia terenu z zastosowaniem prefabrykowanych elementów płytowych (np.: blachy, tworzywa sztuczne) oraz przęseł betonowych;
  - 15) w odległości do 30,0 m od linii brzegu rz. Regalicy zakazuje się lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem nośników informacji turystycznej o tematyce edukacyjno-przyrodniczej oraz oznakowania nawigacyjnego; na pozostałym obszarze lokalizację wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych ogranicza się do szyldów o wysokości do 4,5 m;
  - 16) ustala się dostęp ogólny do terenów rekreacyjno-sportowych i pasa terenu w odległości do 3,5 m od linii brzegu rz. Regalicy oraz dostęp co najmniej publiczny do pozostałych terenów osiedlowej stacji wodnej.
- 4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) minimalna powierzchnia działki: 500 m<sup>2</sup>; ustalenie nie dotyczy działek dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz umocnień, obiektów i urządzeń brzegowych (przy linii brzegu rz. Regalicy);
  - 2) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż terenu D.P.1007.KD.D: 90,0 m;

- 3) kąt położenia nowych granic działek w stosunku do pasa drogowego w terenie D.P.1007.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa terenu z ulicy D.P.1007.KD.D oraz powiązanie piesze z terenem D.P.1005.KP;
- 2) dopuszcza się obsługę od strony ul. Floriana Krygiera przez teren położony poza obszarem planu;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.P.1007.KD.D, D.P.1005.KP, D.P.1003.US,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, regulację, konserwację i kanalizację rowu melioracyjnego;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych i realizację kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń służących utrzymaniu zbiornika wodnego jako zbiornika retencyjnego.

### **§ 10. Teren elementarny D.P.1004.U,MW**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokali mieszkaniowych z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie i przebudowę istniejących lokali mieszkaniowych w budynku przy ul. Niklowej 11, wyłącznie bez powiększenia liczby mieszkań - do czasu przebudowy na cele działalności usługowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę budynku przy ul. Niklowej 11 (ze zmianą sposobu użytkowania mieszkań na lokale usługowe) z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 9 i zmianę zagospodarowania terenu, zgodnie z potrzebami:
  - a) zaplecza lądowego stacji wodnej (np. zaplecze administracyjne, socjalne, gastronomiczne, edukacyjno-kulturalne),
  - b) specjalistycznej działalności nieprodukcyjnej związanej z obsługą sportu, rekreacji i turystyki w sąsiedztwie akwenów i obszarów przyrody chronionej (np.: punkt edukacji ekologicznej, ośrodek/klub szkoleniowy, punkt informacji turystycznej, wypożyczalnia i naprawy sprzętu turystycznego lub wędkarskiego, działalność usługowa w zakresie napraw sprzętu pływającego i jednostek pływających),
  - c) usług kultury.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 8;
- 3) zakazuje się wycinki zieleni wysokiej z wyjątkiem:
  - a) cięć sanitarnych, cięć pielęgnacyjnych,

- b) wycinki drzew i krzewów gatunków niepożądanych,
  - c) wycinki drzew i krzewów na obszarze zabudowy wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, uniemożliwiających realizację nowych obiektów kubaturowych,
  - d) niezbędnej wycinki drzew i krzewów związanej z realizacją, przebudową oraz prawidłowym funkcjonowaniem urządzeń infrastruktury technicznej (nie dotyczy realizacji miejsc postojowych), w tym zagrażających bezpieczeństwu ich funkcjonowania;
- 4) przy realizacji miejsc postojowych i dojazdów nakazuje się zastosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnej;
  - 5) przy przebudowie istniejących lokali mieszkaniowych w budynku przy ul. Niklowej 11 (w zasięgu uciążliwości od łącznicy kolejowej poza obszarem planu), nakazuje się zastosowanie rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
  - 6) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) zakazuje się przesłaniania bryły budynku przy ul. Niklowej 11 w widokach:
  - a) z ulicy D.P.1007.KD.D,
  - b) od strony ciągu pieszego D.P.1005.KP;zakazuje się realizacji ogrodzeń z muru pełnego o wysokości powyżej 1,10 m, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem pkt 9 lit. h, oraz ekranów akustycznych w postaci odrębnych budowli;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 27% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,6 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 14,0 m;
- 6) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46,0 m n. p. m., zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 6;
- 7) zakazuje się realizacji wolno stojących boksów garażowych;
- 8) przy wygradzaniu terenu dopuszcza się realizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych, trwale związanych z gruntem, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 11; zakazuje się grodzienia terenu z zastosowaniem prefabrykowanych elementów płytowych (np.: blachy, tworzywa sztuczne) oraz przęseł betonowych;
- 9) ustala się ochronę zabytku – budynek przy ul. Niklowej 11, oznaczony na rysunku planu:
  - a) nakazuje się zachowanie kompozycji obiektu poprzez utrzymanie: gabarytów budynku, kształtu dachu i jednorodnego pokrycia połaci dachowych (o podobnym kącie nachylenia) oraz lukarn, osi symetrii budynku, linii podziałów elewacyjnych, poziomów nadproży, profili gzymsów, formy ryzalitów i pilastrów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki okiennej, formy obramowań okiennych i usytuowania pozostałych elementów wystroju architektonicznego oraz kontynuacji rozwiązań materiałowych, z zastrzeżeniem lit. b, c, d,
  - b) przy przebudowie lokali usytuowanych w pierwszej nadziemnej kondygnacji budynku (w tym ze zmianą przeznaczenia lokali mieszkaniowych na usługowe), dopuszcza się realizację dodatkowego wejścia do budynku,
  - c) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poddasza wyłącznie poprzez realizację świetlików dachowych w górnej połaci dachu mansardowego,

- d) przy wymianie stolarki okiennej nakazuje się odtworzenie wymiarów zewnętrznych elementów konstrukcyjnych stolarki oraz symetrycznego podziału pola okiennego,
  - e) nakazuje się utrzymanie rodzaju materiału historycznego pokrycia dachu (łupek, blacha - na bocznych ścianach lukarn oraz papa - na górnej połaci dachu mansardowego); w przypadku konieczności remontu pokrycia dachu dopuszcza się kompleksową wymianę łupka i papy na blachę,
  - f) zakazuje się zewnętrznego ocieplania elewacji budynku poza ścianą szczytową od strony łącznicy kolejowej; zewnętrzne ocieplenie szczytowej ściany budynku dopuszcza się w przypadku wykończenia tynkiem i/lub okładziną klinkierową całej płaszczyzny elewacji,
  - g) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji wzorowanej na historycznej, spójnie dla całego budynku (jasny detal architektoniczny na tle cegły klinkierowej, w elewacji od strony łącznicy kolejowej - jasny detal architektoniczny na ciemnym tle tynku lub okładziny klinkierowej), ze stolarką okienną w kolorze białym;
  - h) dopuszcza się oznakowanie prowadzonej działalności wyłącznie w formie szyldów umieszczonych na: elewacji bezpośrednio przy wejściu do budynku (lokalu użytkowego) – o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup>, lub na elewacji szczytowej lub ogrodzeniu posesji - o powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup>,
  - i) w przypadku konieczności rozbiórki budynku nakazuje się wykonanie inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m<sup>2</sup>; ustalenie nie dotyczy nowo wydzielonej działki budowlanej dla pasa technicznego lub urządzeń infrastruktury technicznej.

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

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

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

- 1) obsługa terenu z ulicy D.P.1007.KD.D oraz powiązanie piesze z terenem D.P.1005.KP;
- 2) dopuszcza się obsługę od strony ul. Floriana Krygiera przez teren D.P.1005.KP oraz teren położony poza obszarem planu;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.P.1007.KD.D, D.P.1005.KP, D.P.1004.U,MW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz likwidację i budowę w pasie technicznym rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

### **§ 11. Teren elementarny D.P.1005.KP**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

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

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 8, m.in. dopuszcza się wprowadzenie zieleni wyłącznie niskiej;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 2) w odległości do 20,0 m od osi skrajnego toru kolejowego zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 3) ustala się dostęp ogólny do terenu.

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

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

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

szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 15,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

## **§ 12. Teren elementarny D.P.1006.KD.D**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 8;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni wyłącznie niskiej;
- 3) część terenu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 3) lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych dopuszcza się wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią i warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla prowadzenia sieci inżynierskich ani utrudnień w ruchu drogowym i kolejowym.

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

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

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

- 1) obowiązuje przekrój co najmniej: jezdni o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,3 m do 16,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów: sanitarnego i deszczowego;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, zabudowę, kanalizację rowu melioracyjnego;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej.

### **§ 13. Teren elementarny D.P.1007.KD.D**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 8;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni wyłącznie niskiej i żywopłotów stanowiących zasłony odśnieżne wzdłuż terenu łącznicy kolejowej (położonej poza obszarem planu).

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

- 1) ulica zakończona placem do zawracania;
- 2) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą komunikacyjną otaczających terenów;
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

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

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

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

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, co najmniej jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 26,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn, kolektorów deszczowych, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację przepustu drogowego i budowę nowych;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

### **§ 14. Teren elementarny D.P.1008.E**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50%;
- 2) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nową zabudowę i zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 8.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,5 m;
- 5) budynek kryje się dachem o spadku połaci dachowych nie większym niż 25°;
- 6) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

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

obowiązuje ustalenie § 6 ust. 4 pkt 2.

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

- 1) obsługa terenu z ulicy D.P.1007.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymagania w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

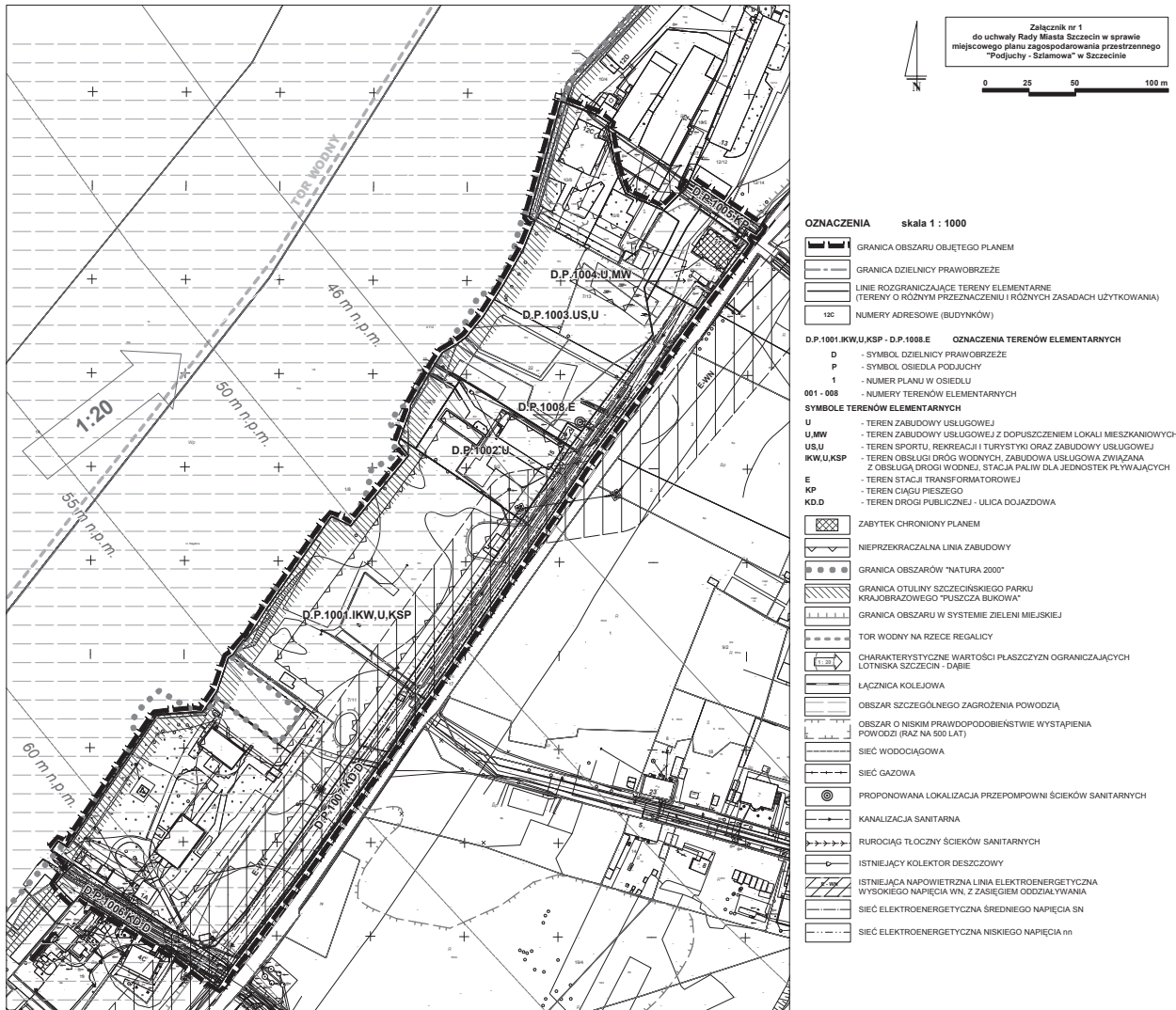
## **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

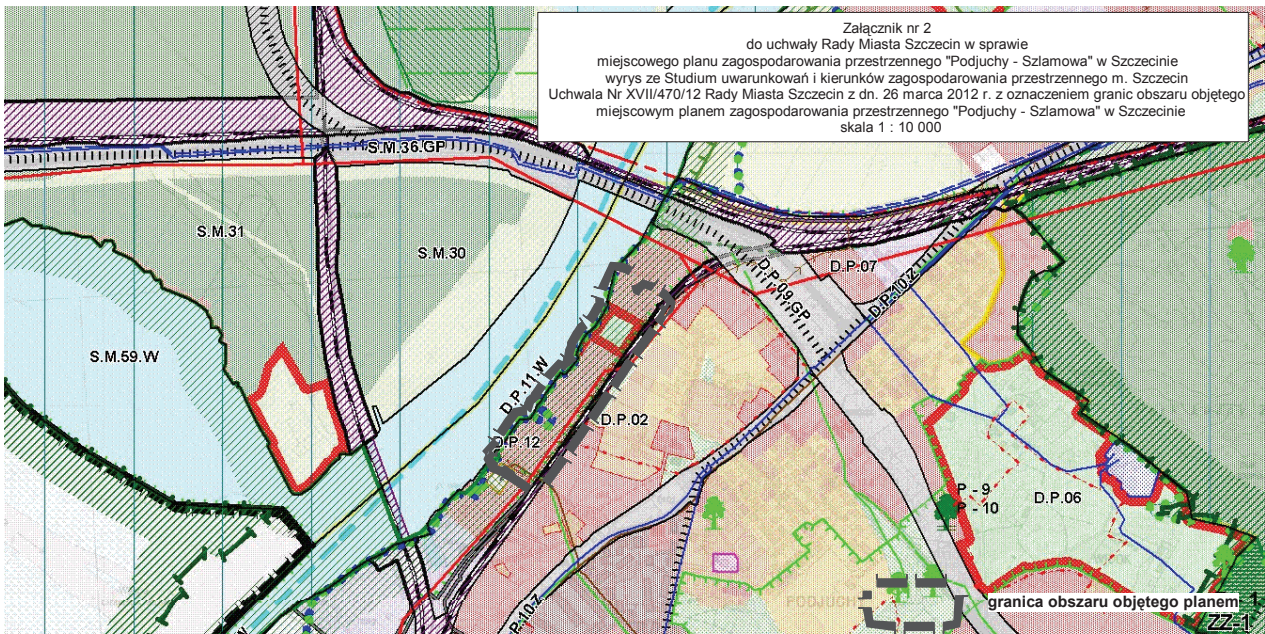
**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ...../..... /16  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr ...../..... /16  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016r.



LEGENDA:		
<b>INFORMACJE OGÓLNE:</b>		
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM	
	GRANICA MIASTA	
	GRANICE OMIW SĄSIEDZICH	
	GRANICE OBSIEDLI	
	GRUNTY LESNE WYMAGAJĄCE ZSIĘDY NA ZMIENIE PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE	
	GRANICE OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol osiedli; B - symbol osiedli; 02 - numer jednostki w osiedlu	
	GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UROBIEŻA W WIELKOPŁYNE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	
	TERENY ZAMKNĘTE	
	MORSKIE WODY WENIĘTRZNE	
<b>FUNKCJE DOMINUJĄCE:</b>		
	WODY ŚRODŁĄDOWE	
	LASY	
	ZIELENIENIA	
	ZIELENIENIA URZĄDZONA	
	ZIELENIENIA NATURALNA	
	OGRODY OZDOBOWE	
	OBIEKTY WIELOFUNKCYJNEJ OBSŁUGI SPOŁECZNEJ	
	ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI	
	ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI	
	ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA	
	USŁUGI	
	OBIEKTY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI PRZEKROJU DO 2000 m <sup>2</sup>	
	USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ŁOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI	
	PRODUKCJA I USŁUGI I SKŁADY	
	PARKI TECHNOLOGICZNE	
	ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA	
	PLANOWANE SKŁADOWISKO REFIKULATU	
	TERENY DO ZAŁEBNIA	
	CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z KONCENTRACJĄ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI PRZEKROJU POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup>	
	OBIEKTY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH	
	SCISŁE CENTRUM	
	LOTNISKO LOKALNE	
<b>KOMUNIKACJA:</b>		
	ULICE ZBIORCZE	
	ULICE GŁÓWNE	
	ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONOGO	
	DRUGI EKSPRESYWNE	
	AUTOSTRAJ	
	WYDZIELONE TERENY POD SBT	
	WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW REZERWYCH I OSOBOWYCH	
	PARKINGI STRATEGICZNE	
	TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE	
	TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZKICZKA TRAMWAJU	
	WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZEKROJOWE	
	ZAJĘCIE KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ	
	LINE KOLEJOWE	
	STACJE KOLEJOWE	
	TERENY KOLEJOWE	
	OBIEKTY NA KTÓRYCH OBSADZAJE PRIORITY DLA KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ	
	MORSKI TOR WODNY	
	ŚRODŁĄDOWY TOR WODNY	
	GRANICA KRAJOWEJ I II STREFA PARKOWANIA	
	GRANICA POMIĘDZY I I II STREFA PARKOWANIA	
<b>TURYSTYKA I SPORT:</b>		
	WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE	
	TRASY KONNE	
	TRASY KAJAKOWE	
	OBIEKTY SPORTOWE	
<b>INŻYNIERIA:</b>		
	ULĘCZA WODY	
	PLANOWANA ROZBUDOWA ULĘC WODY	
	TEREN OCHRONY POBUDOWY ULĘC WODY	
	ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE	
	PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE	
	MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE	
	PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE	
	STACJE REDUKCYJNO-POMAROWE I STOPNIA	
	GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA	
	PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA	
	OCYSZCZALNIE ŚCIEKÓW	
	PRZEMPOWNIENIE ŚCIEKÓW	
	KOLEKTORY SANITARNE	
	PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE	
	RUROCIĄGI TŁOCNE ŚCIEKÓW	
	PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCNE ŚCIEKÓW	
	KANALIZACJA DESZCZOWA	
	PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA	
	TEREN ELEKTROCEPLOWNI	
	GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA	
	PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA	
	ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAJWYŻSZYCH NAPIĘC 220 kV I 400 kV	
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV	
	ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV	
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV	
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV	
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV	
	CEPLOWNE	
	MAGISTRALNE CEPLE	
	PLANOWANE MAGISTRALNE CEPLE	
	WALY PRZECIWPOWODZOWE	
	PLANOWANE WALY PRZECIWPOWODZOWE	
	POMPOWNE MELIORACYJNE	
	PLANOWANE POMPOWNE MELIORACYJNE	
	OBIEKTY ZAGRODZONE POWODZĄ	
	GRANICE GŁÓWNEJ ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH	
	PUNKT OBSKURU GÓDPOWY PROBLEMOWYCH	
	STACJE PRZEŁADUNKOWE GÓDPOWY	
	INSTALACJA DO PRZEKŁADANIA, LINESZCZOLIWANA LUB OZYSKI GÓDPOWY KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI	
<b>OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:</b>		
	OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW	
	OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW	
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	
	STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI	
	STREFA "W" SŁABEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH	
	STREFA "W" CZĘŚCOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH	
	STREFA "W" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH	
	STANOWISKO DOKUMENTACYJNE	
	GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH	
	PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH	
	GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH	
	PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH	
	ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY	
	PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY	
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWELI I NIEOŻYWIWELI	
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWELI I NIEOŻYWIWELI	
	ISTNIEJĄCE ŁĘTKI EKOLOGICZNE	
	PROPONOWANE ŁĘTKI EKOLOGICZNE	
	ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE	
	PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE	
	SIĘC OBSZARÓW "NATURA 2000"	
	GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"	
	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SEŁISK "NATURA 2000"	
	PROPONOWANE POWIERSZACHNE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SEŁISK "NATURA 2000"	
	PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ INNEJ SZCZECIŃSKIEJ ORODOWI BOTANICZNYCH	
	OBIEKTY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZEMNYCH	
	ZŁOŻA KOPALIN	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIĘSKIEJ" (SZM)	
	OBIEKTY DO REKULTYWACJI	
	ZAKAZ ZABUDOWY	
	OGRANICZENY ZAKAZ ZABUDOWY	

**Załącznik nr 3**  
**do uchwały Nr ...../...../....**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Szlamowa” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy :**

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) – zadania własne gminy.

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

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

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

<b>Lp.</b>	<b>Numer terenu elementarnego</b>	<b>Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)</b>
1	2	3
1.	<b>D.P.1003.US,U</b>	Budowa kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych. Budowa przepompowni ścieków sanitarnych.
2.	<b>D.P.1005.KP</b>	Budowa ciągu pieszego.
3.	<b>D.P.1006.KD.D</b>	Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
4.	<b>D.P.1007.KD.D</b>	Budowa ulicy dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

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

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

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

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

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877, zm. z 2015 r. poz. 238, poz. 532, poz. 1045, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1189, poz. 1190, poz. 1269, poz. 1358, poz. 1513, poz. 1830, poz. 1854, poz. 1890, poz. 2150, zm. z 2016 r. poz. 195) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

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

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

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

**Załącznik nr 4  
do uchwały ...../.../...  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia ..... r.**

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy - Szlamowa” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy - Szlamowa” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 23 czerwca do 14 lipca 2016 r., wniesiono w terminie do dnia 28 lipca 2016 r. uwagę, zgodnie z wykazem stanowiącym integralną część dokumentacji formalno–prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin dnia 1 sierpnia 2016 r. rozpatrzył wniesioną uwagę.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonej uwagi:

1. zgłaszający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi: wnosi się o:

- 1) dopuszczenie na terenie elementarnym D.P.1002.U możliwości realizacji bazy noclegowej (schronisko turystyczne, hotel, pensjonat), a także, analogicznie jak w przypadku terenu elementarnego D.P.1003.US.U adaptacji istniejącej zabudowy i budowy nowych obiektów, zgodnie z potrzebami bazy sportowej lub magazynowo-technicznej sprzętu pływackiego, związanej z obiektami sportu, rekreacji lub turystyki wodnej oraz sprzedaży ryb i cumowania łodzi rybackich; w ocenie wnioskodawcy bowiem brak jest podstaw do wyłączenia na wskazanym terenie możliwości realizacji bazy noclegowej o wskazanym charakterze, która, biorąc pod uwagę możliwość przewidzenia z dużym wyprzedzeniem faktycznego zagrożenia powodziowego, nie generuje rzeczywistego zagrożenia dla zdrowia i życia ludzkiego; w tym miejscu wskazać należy dodatkowo, iż na sąsiednim terenie elementarnym D.P.1004.U,MW, który również został określony jako zagrożony powodzią, dopuszczono lokale mieszkaniowe (przebudowę budynku przy ul. Niklowej 11 i zmianę zagospodarowania terenu zgodnie z potrzebami zaplecza lądowego stacji wodnej - w tym między innymi hotel, pensjonat); nadmienić należy także, iż wyżej wskazane ograniczenia, przy równoczesnym wyłączeniu możliwości lokalizacji usług motoryzacyjnych oraz usług z zakresu ochrony zdrowia, opieki społecznej z możliwością całonocnego pobytu osób, oświaty itp., w istotny sposób obniżają wartość nieruchomości stanowiącej własność mojego Mocodawcy i mogą negatywnie wpłynąć na możliwość jej potencjalnej sprzedaży.
- 2) zmianę zapisu wprowadzającego zakaz grodzenia linii brzegowej, poprzez wprowadzenie odległości zgodnej z zapisem art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (1,5 m od linii brzegowej).”

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Ad.1)

Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią nie ma możliwości dopuszczenia realizacji bazy noclegowej przy usługach turystyki wodnej – wykreślenie tego zapisu z pierwszej wersji ustaleń było warunkiem uzgodnienia projektu planu przez Rejonowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Zgodnie ze stanowiskiem przedstawicieli RZGW, wyrażonym w trakcie dyskusji publicznej nad projektem planu, usunięto także z ustalenia § 10 ust. 1 pkt 3 możliwość przebudowy budynku przy ul. Niklowej 11 i zmiany zagospodarowania terenu, zgodnie z potrzebami bazy noclegowej stacji wodnej (schronisko turystyczne, hotel, pensjonat). Wprowadzone ograniczenie funkcjonalne dotyczy komunalnego budynku mieszkalnego objętego Gminną Ewidencją Zabytków – w terenie elementarnym D.P.1004.U,MW.

Ad.2)

W projekcie planu nie występuje dosłownie „zakaz grodzenia linii brzegowej” w odległości większej niż wynikająca z ustawy Prawo wodne, ale zgodnie z intencją Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej „otwarcia miasta na rzekę” poprzez wprowadzenie przestrzeni publicznej wzdłuż jej brzegów - na gruntach komunalnych ustalono ogólną dostępność terenów rekreacyjno-sportowych osiedlowej stacji wodnej i pasa terenu w odległości do 3,5 m od linii brzegu rzeki (§ 9 ust. 3 pkt 16 - teren elementarny D.P.1003.US,U).

Poszerzenie pasa ogólnodostępnego terenu wzdłuż brzegu rzeki - do 3,5 m, ma za zadanie umożliwienie mieszkańcom swobodniejszego kontaktu z rzeką oraz bezpieczniejszego dostępu do brzegu od strony łądu i wody (np. wyciągnięcie na brzeg sprzętu pływającego, urządzenie stanowisk wędkarskich itp.). Rozwiązanie to ma zapewnić dojście do linii brzegu i wyjście z wody na brzeg także przy wysokich poziomach wody w rzece (obszar szczególnego zagrożenia powodzią).

## UZASADNIENIE

### miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Szlamowa” w Szczecinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Podjuchy - Szlamowa" został zainicjowany Uchwałą Nr XI/225/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy – Szlamowa” w Szczecinie.

#### 1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,86 ha, położony w granicach Osiedla Podjuchy w Dzielnicy Prawobrzeże. Obszar planu obejmuje tereny przybrzeżne nad rzeką Regalicą, zawarte pomiędzy łącznicą kolejową Szczecin Podjuchy – Szczecin Dąbie, końcowym odcinkiem ul. Szlamowej, rzeką Regalicą oraz zespołem zabudowy magazynowo-usługowej w rejonie mostu Gryfitów na rz. Regalicy i przejścia pieszego przez tory kolejowe na zakończeniu ul. Nikłowej. Przy ul. Szlamowej 1A znajduje się baza sprzętowa RZGW, w rejonie przejścia pieszego przez tory kolejowe na zakończeniu ul. Nikłowej istnieje odosobniony budynek mieszkalny (6 lokali mieszkaniowych przy ul. Nikłowej 11) objęty Gminną Ewidencją Zabytków i budynek usługowy (naprawa łodzi motorowych przy ul. Nikłowej 12C), przy ul. Karpię 15 istnieje obiekt usługowy (sport, rekreacja i turystyka wodna) - w otoczeniu terenów dzierzawionych tymczasowo na cele upraw ogrodniczych lub zieleni.

Ekstensywnie użytkowane tereny znajdują się w większości w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (poziom wód powodziowych wynosi 1,65 m n. p. m.).

Wzdłuż brzegu rzeki przebiega granica obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003 oraz obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037. Cały obszar planu położony jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”.

Obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie (częściowo w zasięgu powierzchni stożkowej o kącie nachylenia 1:20, częściowo w zasięgu powierzchni poziomej wewnętrznej).

W granicach planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych oraz udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych.

Projekt planu uwzględnia m.in. wnioskowaną przez RZGW lokalizację bazy postojowo cumowniczej dla lodołamaczy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zaplecza sprzętowego RZGW przy ul. Szlamowej 4 (wniosek jest szczególnie istotny dla zwiększenia bezpieczeństwa ludzi i mienia w przypadku wystąpienia stanu zagrożenia powodziowego w mieście Szczecin) oraz wnioskowaną przez Radę Osiedla Podjuchy lokalizację osiedlowej stacji wodnej, zapewniającej mieszkańcom osiedla rekreację i aktywność sportową, wypoczynek i turystykę wodną - przy swobodnym dostępie do rzeki. Projekt planu umożliwia także rozwój działalności sportowo-rekreacyjnej oferowanej przez istniejący obiekt usługowy - na powiększonym terenie (zgodnie z wnioskiem właściciela Multisport Club).

Projekt planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) umożliwienie lokalizacji bazy postojowo-cumowniczej dla lodołamaczy (na gruntach komunalnych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego zaplecza technicznego RZGW),
- b) umożliwienie lokalizacji osiedlowego centrum rekreacji i turystyki wodnej, pozwalającego mieszkańcom osiedla Podjuchy na rozwój aktywności związanej z rekreacją i turystyką wodną - przy wykorzystaniu waloru nadrzecznego położenia osiedla,
- c) ustalenie uwarunkowań inwestycyjnych pozwalających na racjonalne zagospodarowanie i realizację zabudowy w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- d) ustalenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego w bezpośrednim sąsiedztwie z obszarem specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003 oraz obszarem mającym znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037,
- e) ustalenie ograniczeń inwestycyjnych wynikających z wymagań bezpieczeństwa ruchu lotniczego w strefach nalotów Lotniska Szczecin – Dąbie,
- f) ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów.

Wprowadzone rygory planistyczne pozwalają na racjonalne inwestowanie w granicach obszaru

szczególnego zagrożenia powodzią, z uwzględnieniem ochrony środowiska przyrodniczego w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów Natura 2000 oraz ochrony zabytków i krajobrazu w sąsiedztwie parków krajobrazowych. Ustalenia planu określają możliwości w zakresie obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów zainwestowania miejskiego.

Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów objętych planem umożliwia racjonalne wykorzystanie przestrzeni w dostosowaniu do występujących uwarunkowań inwestycyjnych i potrzeb lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przyjęte rozwiązania planistyczne stanowią kompromis pomiędzy potencjalnym efektem społecznym, gospodarczym i przestrzennym.

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

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

Zapewnienie ład przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje:

- a) urbanistyczne:
  - ustalenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50% powierzchni działki budowlanej albo terenu elementarnego D.P.1001.IKW,U,KSP,
  - ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - wyznaczenia obszarów możliwych do zabudowy poprzez ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - ustalenie limitów wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,001 do 0,7,
- b) architektoniczne:
  - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy w przedziale od 4,5 m do 15,0 m,
  - ujednoczenie kształtów dachów poprzez ustalenie krycia budynków dachami o jednakowych spadkach połaci dachowych nie większych niż 25°,
  - ochrona zabytkowego budynku oraz elementów kompozycji budynku zachowującego historyczną formę zabudowy,
  - zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów gospodarczych na obszarach eksponowanych w widokach od strony ulic oraz rzeki,
  - ujednoczenie formy ogrodzeń poprzez nakaz stosowania ogrodzeń wyłącznie ażurowych z możliwością zastosowania elementów murowanych do wysokości 1,10 m,
  - ustalenie zasad lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w przestrzeni publicznej (eksponowanych z terenów komunikacji drogowej, kolejowej, wodnej oraz ciągu pieszego o dostępie ogólnym).

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

Zachowanie walorów krajobrazowych w obszarze planu realizowane jest przy ustaleniu strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu poprzez:

- dostosowanie kompozycji i form nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymagań zachowania charakterystycznych powiązań widokowych na krajobraz nadrzeczny w Dolinie rzeki Odry i na sylwetę Wzgórz Bukowych - poprzez uczytelnienie widoków od strony Międzyodrza i toru wodnego na rz. Regalicy w kierunku sylwety wieży kościoła parafialnego pw. Św. Piotra i Pawła Ap. oraz sylwety Wzgórz Bukowych,
- ochronę ekspozycji z terenów sąsiednich zabytkowego budynku przy ul. Niklowej 11 (nakaz uczytelnienia bryły budynku w widokach od strony ulicy i ciągu pieszego),
- dostosowanie zabudowy i zagospodarowania terenu do wymagań ukształtowania harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych od strony rz. Regalicy.

Ustalenia planu realizują ochronę krajobrazową poprzez zachowanie cech charakterystycznych krajobrazu nadrzecznego.

Ustalone parametry zabudowy i zagospodarowania terenu nie kolidują z istniejącą zabudową i środowiskiem krajobrazowym.

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



Cały obszar planu miejscowego znajduje się w otulinie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, wyznaczonej w celu ochrony Parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin i grzybów. Problemowe opracowanie ekofizjograficzne z 2011 r. wskazuje na stanowiska dwóch gatunków ptaków chronionych (ochrona ścisła) w granicach działki nr 8/2 obręb 4112 (pomiędzy zabudowaniami usługowymi a tymczasowymi ogrodami działkowymi): wróbla i mazurka oraz teren cenny dla płazów – zbiornik, do którego odprowadzane są wody opadowe.

Obszar objęty planem położony jest bezpośrednio przy granicy obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Dolna Odra” PLH320037 oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” PLB320003. W granicach ww. obszarów znajduje się również basen postojowy, objęty granicami projektowanego planu oraz niewielkie fragmenty terenu w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Regalicy.

Obszar planu, z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej przylegających do obszaru kolejowego (łącnica kolejowa poza granicami planu), obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej – gdzie poza wydzielonymi terenami komunikacji minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego wynosi 50% działki budowlanej (w uzasadnionym przypadku terenu elementarnego).

Poza terenem lokalizacji bazy postojowo-cumowniczej dla lodolamaczy oraz istniejącymi nabrzeżami, umocnienie brzegu rz. Regalicy i regulacje linii brzegu dopuszcza się wyłącznie z zastosowaniem technik ekoinżynierii co najmniej na 50% długości linii brzegowej – w celu utworzenia warunków dla rozwoju roślinności strefy brzegowej (nisz dla fauny brzegowej).

Projekt planu zakazuje likwidacji i kanalizacji rowów melioracyjnych, za wyjątkiem kanalizacji rowów związanej z realizacją ustalonych w planie ulic oraz kanalizacji rowu dopuszczonej w terenie D.P.1003.US,U.

W obszarze planu nie występują grunty leśne. Pomiędzy gruntami budowlanymi występują grunty rolne klasy V i nieużytki, czyli grunty o najniższej przydatności produkcyjnej, które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 z późn. zm.) można przeznaczyć w planie miejscowym na cele nierolnicze.

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

W obszarze planu nie występują tereny, które podlegają ochronie konserwatorskiej. Ochrona konserwatorska poprzez objęcie Gminną Ewidencją Zabytków dotyczy budynku przy ul. Niklowej 11. Plan określa ten budynek jako zabytek i ustala jego ochronę poprzez zakazy, nakazy i dopuszczenia odnoszące się do szczegółowych rozwiązań budowlanych w zakresie formy, kompozycji obiektu, zagospodarowania terenów w bezpośrednim sąsiedztwie oraz w widokach od strony ulicy i ciągu pieszego.

Dodatkowo plan obejmuje ochroną elementy kompozycji budynku zachowującego historyczną formę zabudowy magazynowo-produkcyjnej przy ul. Niklowej 12C (pozostałości zespołu zabudowy dawnej wytwórni wyrobów szamotowych).

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

W projekcie planu bezpieczeństwo ludzi i mienia zabezpieczono poprzez:

- w zakresie ochrony istniejących lokali mieszkaniowych przed oddziaływaniem komunikacji kolejowej – przy przebudowie lokali nakaz zastosowania rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjnych zmniejszających występujące uciążliwości co najmniej do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych,
- w zakresie zagrożenia powodzią – na terenach szczególnego zagrożenia powodzią ograniczenie obszarów zabudowy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy jednoczesnym nakazie podwyższenia poziomu terenu i wyniesienia posadzki budynków ponad poziom wód powodziowych (z wyjątkiem obiektów służących do postoju i magazynowania sprzętu pływającego oraz jednostek pływających),
- w zakresie bezpieczeństwa ruchu lotniczego – zakaz składowania odpadów w sposób stwarzający źródło żerowania ptaków i lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje powodujące zmniejszenie przejrzystości powietrza oraz dostosowanie maksymalnej wysokości zabudowy i dopuszczalnej

- całkowitej wysokości niekubaturowych obiektów budowlanych do wymagań ruchu lotniczego,
- w zakresie ochrony ppoż. – ustalenie linii rozgraniczających dróg umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu np.: dla terenów rekreacyjno-sportowych i szkoleniowo-rekreacyjnych oraz małych obiekty sportu i rekreacji: min. 1 mp / 5 osób korzystających jednocześnie.

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

Walory ekonomiczne przestrzeni wynikają z położenia obszaru planu przy brzegu rz. Regalica, a w szerszym kontekście blisko węzła komunikacyjnego przy zbiegu ulic: Floriana Krygiera i Granitowej. Ustalenie docelowego przeznaczenia terenów uwzględnia te aspekty stwarzając warunki dla kontynuacji i rozwoju funkcjonujących na tym obszarze usług związanych z dostępem do nabrzeży jak np. obsługa: dróg wodnych, sportu i rekreacji oraz turystyki wodnej (z możliwością realizacji zaplecza sprzętowego, socjalnego i sanitarnego, gastronomicznego i noclegowego) przy umożliwieniu dostępu do rzeki istniejącym usługom sportu i rekreacji.

Naturalnym atutem obszaru jest możliwość rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej i sportowej. Plan umożliwia powstanie na tym obszarze ośrodka sportowo-rekreacyjnego dla mieszkańców Osiedla Podjuchy. Na poprawę atrakcyjności inwestycyjnej obszaru wpłynie przewidziane w planie przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na cele usług, co ma usunąć konflikt pomiędzy oddziaływaniem komunikacji kolejowej a wymaganymi standardami funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej oraz wyeliminować potencjalny konflikt funkcji chronionej z funkcjami usług i produkcji (w bliskim sąsiedztwie poza obszarem planu).

Wprowadzenie infrastruktury technicznej i usprawnienie infrastruktury komunikacyjnej sprzyjać będzie podniesieniu wartości nieruchomości, w tym polepszy warunki dla zagospodarowania terenów miejskiej spółki NiOL.

Z gospodarczego punktu widzenia korzystne będzie powstanie bazy dla łodolamaczy, nowe zagospodarowanie i towarzyszące mu monitorowanie terenu (w tym od strony rzeki) podniesie bezpieczeństwo, a w konsekwencji atrakcyjność dla inwestorów zainteresowanych funkcją sportu i rekreacji jak i funkcją usługową.

Obszar uzyskuje zagospodarowanie zgodne z jego walorami naturalnymi i lokalizacyjnymi (w szerszym kontekście), w zgodzie z polityką przestrzenną gminy. Docelowo, obszar planu „Podjuchy – Szlamowa” zostanie zintegrowany z będącym w opracowaniu planem miejscowym „Podjuchy – Centrum – Regalica”.

Realizacja planu pozwoli na racjonalną gospodarkę gruntami oraz przyczyni się do wyeliminowania istniejących form tymczasowego użytkowania (głównie jako uprawy ogrodnicze i zieleń rekreacyjna), sprzyjających spontanicznemu zagospodarowaniu i realizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz składowaniu (magazynowaniu) odpadów gospodarczych w sposób niekontrolowany.

## **2.7. Prawo własności.**

Ponad połowa terenu objętego planem (ok. 65%) stanowi grunty komunalne, 21% gruntów jest własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, 6% jest własnością Spółki Nieruchomości i Opłaty Lokalne, 7% jest własnością osób prywatnych.

Na grunty komunalne składają się: ul. Szlamowa z rowem melioracyjnym, droga wzdłuż obszaru kolejowego, ciąg pieszy na przedłużeniu ul. Niklowej (za przejściem przez tory kolejowe), teren zabudowany budynkiem mieszkalnym przy ul. Niklowej 11 i nabrzeże umocnione przy terenie NiOL oraz niezabudowane tereny przybrzeżne tymczasowo dzierżawione przez osoby prywatne.

Realizacja nowej ulicy dojazdowej wzdłuż obszaru kolejowego (zgodnie z ustaleniami planu D.P.1007.KD.D) wymaga wywłaszczenia gruntów prywatnych (pow. ok. 330 m<sup>2</sup> – część dz. nr 8/2 obr.4112 przy ul. Karpiej 15), ale jednocześnie plan umożliwia właścicielowi dokupienie od miasta gruntu na powiększenie posiadanej nieruchomości (dz. nr, nr: 1/6, 1/9, 1/11, i 7/9 obr.4112, o łącznej pow. ok. 540 m<sup>2</sup>) – zgodnie z wnioskiem właściciela.

W sprawie zamiany gruntów komunalnych przeznaczonych na lokalizację bazy postojowo-cumowniczej dla łodolamaczy na inne grunty S.P. w zarządzie RZGW, pomiędzy Gminą Miasto Szczecin a Skarbem Państwa

został podpisany list intencyjny we wrześniu 2015 r.

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

W granicach obszaru objętego planem nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa – plan ich nie wyznacza ze względu na dystans od centrum osiedla (terenów koncentracji zabudowy mieszkaniowej), utrudnienie dostępu poprzez łącznicę kolejową oraz istniejące zagrożenie wystąpienia powodzi.

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

Plan został podjęty ze względu na pilną potrzebę określenia szczegółowych zasad dotyczących przeznaczenia, sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów położonych nad rz. Regalicą, szczególnie ważnych dla bezpieczeństwa funkcjonowania zainwestowania miejskiego na obszarach zagrożenia powodziowego w rejonie ujściowego odcinka dolnej Odry oraz prawidłowego funkcjonowania dróg wodnych w regionie (planowana lokalizacja bazy postojowo-cumowniczej dla flotylii lodołamaczy RZGW). Istotnym zadaniem planu jest także umożliwienie lokalizacji osiedlowego centrum rekreacji i turystyki wodnej, pozwalającego mieszkańcom Os. Podjuchy na rozwój aktywności związanej z rekreacją i turystyką wodną (stacja wodna), przy ustaleniu zasad racjonalnego inwestowania w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego i w sąsiedztwie obszaru Natura 2000.

Celem realizacji ww. zadań niezbędnym jest wyznaczenie odpowiednich terenów i sformułowanie ustaleń dotyczących urządzeń infrastruktury technicznej, umożliwiających obsługę komunikacyjną i inżynierską obszaru.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze (w tym na przedmiot, cele ochrony i integralność obszarów Natura 2000) oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą zostać zrealizowane na mocy ustaleń planu należy: możliwa realizacja stacji paliw, przystani śródlądowych wykorzystujących linię brzegową na długości większej niż 20 m, usługi na powierzchni powyżej 2 ha, ewentualna realizacja instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych oraz przebudowy istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN.

Plan przyczyni się do:

- zmniejszenia zagrożenia wystąpienia powodzi w skali ponadlokalnej oraz regulacji i utrzymania wód (w tym warunków prawidłowego funkcjonowania dróg wodnych) w regionie,
- zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności w zakresie realizacji obiektu sportowego z dostępem do rzeki (osiedlowa stacja wodna) z uwzględnieniem ochrony środowiska,
- ochrony zabytków (budynek objęty Gminną Ewidencją Zabytków),
- poprawy ładu przestrzennego z uwzględnieniem powiązań krajobrazowych,
- poprawy obsługi komunikacyjnej (rozbudowa układu drogowego) i inżynierskiej terenów.

Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – całej wspólnoty samorządowej.

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

Projekt planu ustala realizację projektowanej wzdłuż obszaru kolejowego ulicy D.P.1007.KD.D, biegnącej od istniejącej ul. Szlamowej (D.P.1006.KD.D) do terenu D.P.1004.U.MW.

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ul. Szlamowej, ciągu pieszym na przedłużeniu ul. Niklowej lub spoza obszaru planu.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kolektora sanitarnego w ul. Szlamowej lub poza obszar planu.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektora deszczowego w ul. Szlamowej i w części ulicy dojazdowej D.P.1007.KD.D, do rowu melioracyjnego lub poza obszar planu do rz. Regalicy - po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych. Projekt planu przewiduje retencję wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą lub

odprowadzenie do wód powierzchniowych albo kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia, a dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup> – nakłada obowiązek zastosowania retencji wód opadowych.

Projekt planu przewiduje zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn oraz dopuszcza likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji.

Zaopatrzenie w gaz projekt planu przewiduje z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, a w ciepło poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu. Projekt planu dopuszcza pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne itp.; dopuszcza budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 23 czerwca do 14 lipca 2016 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 30 czerwca 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 28 lipca 2016 r. były zbierane uwagi do planu.

Na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) oraz w lokalnej prasie (Kurier Szczeciński z dnia 15 czerwca 2016 r.) ukazało się zawiadomienie o ww. terminach.

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

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Podjuchy – Szlamowa”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Podjuchy – Szlamowa” zostaną przedstawione do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Podjuchy – Szlamowa” zostanie wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoli na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

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

Projekt planu obejmuje zabudowę usługową, która zasilana będzie z istniejącej i nowej sieci wodociągowej, zapewniających wystarczającą ilość wody oraz jej jakość. Istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Niklowej 11 (możliwość funkcjonowania lokali mieszkaniowych do czasu przebudowy na cele działalności usługowej) zasilany jest z istniejącej sieci wodociągowej.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zainwestowania terenu – o charakterze trwałym, jak i wnioskowane zmiany w zakresie jego zagospodarowania, uwzględnione w analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Interesy prywatne zostały podporządkowane celom publicznym w przypadku:

- konieczności wywłaszczenia gruntu prywatnego (ok. 330 m<sup>2</sup>) w związku z realizacją ulicy dojazdowej D.P.1007.KD.D (plan umożliwi rekompensatę poprzez powiększenie posesji od strony rzeki o ok. 540 m<sup>2</sup> - zgodnie z wnioskiem właściciela),
- lokalizacji bazy postojowo-cumowniczej dla łodołamaczy oraz stacji wodnej na terenach dzierzawionych tymczasowo na cele upraw ogrodnich i zieleni.

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

W obszarze planu znajdują się tereny jeszcze niezabudowane - położone w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie plan istotnie ogranicza obszar lokalizacji i sposób realizacji potencjalnej zabudowy - wprowadzając częściowo tereny zieleni i udostępniając przedpole ekspozycji panoramy Międzyodrza. Ochrona krajobrazowa i wymagania ładu przestrzennego będą realizowane przy sytuowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania terenu poprzez kształtowanie harmonijnej panoramy terenów przybrzeżnych w widokach od strony rzeki (droga wodna i turystyczny szlak wodny).

Zabudowa i zagospodarowanie potencjalnych terenów inwestycyjnych jest uzupełnieniem już wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów przybrzeżnych (stanowi kontynuację funkcjonalną obiektów istniejących).

Przyjęte w planie rozwiązania sprzyjają efektywnemu gospodarowaniu przestrzenią

Poprawę warunków funkcjonowania dla istniejącego zainwestowania oraz jego uzupełnienie umożliwi projektowana rozbudowa układu dróg dojazdowych, w skład którego wchodzi ul. Szlamowa i projektowana droga dojazdowa wzdłuż obszaru kolejowego. Rozbudowa układu drogowego usprawni i zwiększy dostępność transportową terenów inwestycyjnych.

Plan rezerwuje również tereny dla właściwej obsługi ruchu pieszego i rowerowego, istotnie ją usprawniając (uwzględniono dojścia od strony istniejących przystanków komunikacji autobusowej przy ul. Szlamowej, ul. Granitowej i ul. Floriana Krygiera - w odległości do 700 m).

Plan zakazuje lokalizacji nowych obiektów funkcji mieszkaniowej, a istniejącym lokalom mieszkaniowym w budynku przy ul. Niklowej 11 pozwala funkcjonować do czasu przebudowy na cele działalności usługowej.

Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni.

#### **5. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP.**

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.).

Plan dotyczy części jednostki planistycznej D.P.12 studium, która wskazuje dla obszaru planu:

- funkcja dominująca: osiedlowe usługi kultury, dydaktyczno-oświatowe i rekreacji, baza obsługi dróg wodnych; usługi, rzemiosło - wykorzystujące dostęp do wody,
- funkcje uzupełniające: turystyka i rekreacja wodna, usługi związane z turystyką wodną - np. przystań wodna z zapleczem socjalnym, technicznym (naprawa jednostek i sprzętu pływającego), hotelowym; zieleń urządzona, w tym o charakterze naturalnym wzdłuż linii brzegowej rz. Regalicy; dopuszcza się działalność rybacką.

W zakresie polityki przestrzennej Studium uzupełnienie istniejącego zainwestowania obiektami usług osiedlowych i ogólnomiejskich; dobrojenie terenów; należy dążyć do restrukturyzacji istniejącego zainwestowania w celu usytuowania wzdłuż brzegu wyłącznie obiektów wykorzystujących dostęp do wody; umocnienie wybranych odcinków brzegu rz. Regalicy, poza odcinkami umocnień brzegowych zachowanie lub wprowadzenie roślinności przybrzeżnej i nadwodnej.

Wszystkie wymienione elementy zostały uwzględnione w projekcie planu.

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

Wpływ na finanse publiczne określają z jednej strony wydatki budżetowe, a z drugiej strony

potencjalne wpływy do budżetu gminy.

Po stronie wydatków zidentyfikowano nakłady na realizację zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej, do oszacowań przyjęto za podstawę wykaz tych zadań przedstawiony w załączniku nr 3 do projektu planu.

Z analizy struktury wydatków budżetowych ogółem (2,6 mln zł) wynika, że głównym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (80,6%). Obsługę kredytów można szacować na kwotę 0,5 mln zł. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu prognozy.

Wszystkie wartości liczbowe określone na podstawie rysunku planu są wartościami przybliżonymi, mają informacyjny charakter i nie mogą stanowić podstawy do podejmowania zobowiązań, ich rzeczywiste wartości określone zostaną w projekcie budowlanym inwestycji, której dotyczą.

Należy brać pod uwagę, iż realizacja zadań ujawnionych w projekcie planu uzależniona jest od realizacji innych zadań publicznych, ważnych dla miasta. O ewentualnym przyspieszeniu realizacji tych zadań, może decydować otrzymanie środków bezzwrotnych na realizację lub partycypacja w kosztach realizacji tych zadań przez podmioty prywatne.

Po stronie wpływów do budżetu gminy dokonano oszacowań dochodów z tytułu sprzedaży nieruchomości i będących konsekwencją obrotu nieruchomościami i pojawienia się nowego zagospodarowania wpływów podatkowych. Oszacowano również potencjalne wpływy z tytułu opłat adiacenckich i ewentualne skutki ograniczenia korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy.

Zbiorcze zestawienie dochodów (łącznie około 0,93 mln zł) i ich struktura wskazuje, że największą pozycją dochodów będą dochody: ze sprzedaży gruntów (34,4%) oraz towarzyszące im podatki i opłaty lokalne to około 58,9%. Wpływy niepewne to opłaty adiacenckie (ok. 6,8%). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

Do ewentualnego naliczenia renty planistycznej wskazano w projekcie uchwały wszystkie tereny objęte planem, jednak po analizie dla potrzeb prognozy z tego zbioru wyłączono tereny będące własnością gminy oraz tereny przeznaczone na cele infrastruktury technicznej albo komunikacyjnej (tereny te należą do gminy lub zostaną wykupione za słusznym odszkodowaniem).

Realnie nie oczekuje się wzrostu wartości, gdyż tereny elementarne odzwierciedlają obecny sposób użytkowania terenu, ich przeznaczenie jest zgodne z wnioskami właścicieli lub zostało z nimi uzgodnione.

Analiza przepływów pieniężnych możliwych do zrealizowania w okresie obowiązywania planu wskazuje, że różnica dochodów i wydatków, bez uwzględnienia zmian wartości pieniądza w czasie (dyskontowania strumieni pieniężnych) ma w obszarze planu wartość ujemną.

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

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

Z analizy zakresu przekształceń obszaru oraz prognozy nakładów inwestycyjnych na inwestycje z zakresu infrastruktury, które stanowią zadanie własne gminy wynika, że proponowane w projekcie planu zagospodarowanie terenu jest zgodne z interesem gminy.

## **7. Podsumowanie.**

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

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Podjuchy - Szlamowa” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.