

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Kamienna”  
w Szczecinie**

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

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXI/401/04 Rady Miasta Szczecin 25 maja 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Kamienna” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Kamienna” w Szczecinie zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 52,42 ha, ograniczony ul. Stołczyńską, linią kolejową nr 406 Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński, terenem zabudowy mieszkaniowej przy ul. Górnicy, ul. Pancerną, ul. Kamienną, ul. Saperską, terenem lasu Mścięcino, terenem zabudowy mieszkaniowej przy ul. Huculskiej, od północy teren graniczy z gminą Police.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, usług sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasów, wód powierzchniowych śródlądowych, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 (arkusz 1, arkusz 2) - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Kamienna” w Szczecinie, opracowany w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone dla planu.

**Rozdział 1**  
**Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – teren usług;
- 3) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 4) ZP – teren zieleni urządzonej;

- 5) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 6) L – teren lasu;
- 7) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) tereny komunikacji drogowej publicznej:
  - a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
  - b) KDL – teren drogi lokalnej,
  - c) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 9) KKK – teren komunikacji kolejowej;
- 10) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 11) KPP – teren komunikacji pieszej;
- 12) KOP – teren parkingu.

3. Ustala się symbole wydzieleń wewnętrznych w planie: 1.1ZP, 1.1L, 1.2L, 2.1WS, 2.1U, 2.1KPP, 6.1KR, 17.1ZP, 18.1KPP.

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

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynierskie, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

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

### § 3. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **blękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in.: vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3) **brzeg uregulowany naturalnie (brzeg o cechach naturalnych)** – obszar przy linii brzegu uregulowany z wykorzystaniem urządzeń wodnych, zapewniający swobodną vegetację roślinności w strefie brzegu oraz swobodne i bezpieczne przemieszczanie się zwierząt pomiędzy wodą i lądem;
- 4) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 5) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;

- 6) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mniach, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 7) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 8) **makroniwelacja** – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca między innymi na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 9) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 12) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 13) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 14) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludność w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 15) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 16) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym.

## **Rozdział 2**

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

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

Zakazuje się lokalizacji:

- a) nowych usług związanych z obsługą pojazdów typu: stacji paliw, warsztatów naprawy pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacji kontroli pojazdów itp., chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup> chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) na obszarze planu, z wyłączeniem terenu 2KDZ, ustala się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) w nasadzeniach drzew i krzewów stosuje się gatunki zgodne z siedliskiem;
- 3) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 4) występują chronione siedliska przyrodnicze: „Łęgi jesionowo-olszowe” (kod siedliska 91E0) i „Łąki użytkowane ekstensywnie” (kod siedliska 6510), oznaczone na rysunku planu; w przypadku ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w obszarze planu występują chronione gatunki roślin, oznaczone na rysunku planu; w przypadku naruszenia lub przekształcenia ich stanowisk w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 2U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 9) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 10) w granicach planu występuje obszar do rekultywacji, oznaczony na rysunku planu; nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu określają ustalenia planu;
- 11) na obszarze występowania terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 12) w rejonie istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 13) na obszarze planu dopuszcza się makroniwelację.

## **3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu; ochronę strefy realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu. W strefie obowiązuje:
  - a) utrzymanie niezakłóconych widoków na rzekę Odrę z terenów komunikacji drogowej publicznej,
  - b) utrzymanie lokalnej skali zabudowy, typ zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych, ujętego w gminnej ewidencji zabytków - linia kolejowa nr 406 Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński.

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



- 1) dla budynków mieszkalnych obowiązuje:
  - a) zastosowanie dla całego budynku jednolitej kolorystyki elewacji oraz jednolitego pokrycia dachu,
  - b) zastosowanie na dachach stromych pokryć ceramicznych lub ceramiczno-podobnych,
  - c) maksymalna wysokość okapu dachu: 4 m,
  - d) dopuszcza się doświetlenie poddaszy lukarnami od strony ulicy, o łącznej szerokości lukarn w połąci dachu, nieprzekraczającej 40% jego szerokości;
  - e) obowiązuje wycofanie lukarn o minimum 80 cm w stosunku do lica ścian od strony ulicy;
- 2) dla budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej:
  - a) ustala się jednakowy kąt nachylenia głównych połąci dachowych dla wszystkich segmentów,
  - b) ustala się jednakową wysokość okapu dachu od strony ulicy przyległych do siebie budynków mieszkalnych;
- 3) w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej oraz usług publicznych obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,8;
- 5) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
  - a) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
  - b) wysunięcia termoizolacji budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - c) dobudowę parterowych przedsionków do budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy, na odległość nie większą niż 2 m od lica budynku, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 6 m<sup>2</sup>;
- 7) w budynkach mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – w pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 8) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:
  - a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
  - b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 9) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (np. zabudowa wskazana do likwidacji) do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu i parametrami zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych, za wyjątkiem:
  - a) zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne, na czas trwania imprezy,
  - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,

c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych;

11) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;

12) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem reklam dopuszczonych w pkt 13 i w ustaleniach szczegółowych;

13) dopuszcza się sytuowanie na nieruchomości jednego szyldu, o powierzchni nieprzekraczającej 0,35 m<sup>2</sup>, przy czym zakazuje się szyldów emitujących pulsujące światło;

14) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

15) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c, d – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

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

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 lokal mieszkalny	0	0
2	Sklepy	1 mp/40 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
3	Targowiska, hale targowe	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej	1 mp/targowisko (halę targową)	1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
4	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
5	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
6	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
7	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
8	Kościóły, kaplice	1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0
9	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp/obiekt	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
10	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25, dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt
11	Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	2 mp/1 salę dydaktyczną
12	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
13	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
14	Hotele	2 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100	1 mp/50

			miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	miejsc hotelowych
15	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	2 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/obiekt	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
16	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
17	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
18	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
19	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
20	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt	0	0
21	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
22	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	0	0
23	Usługi pozostałe	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

- b) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- c) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- d) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 10,
- e) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 16) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej o szerokości 14 m (po 7 m po obu stronach osi sieci) dla średniego napięcia SN;
- 17) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc.

### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi zbiorcze oznaczone w planie 1KDZ, 2KDZ;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczonych na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;

- 4) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;
- 5) przebiegi ścieżki rowerowej i ciągu pieszego oznaczone na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
  - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
  - b) realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz w dojściach, dojazdach i ciągach pieszych wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 13,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
  - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
  - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, rowów wodnych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) dla cieków i rowów wodnych:
  - a) obowiązuje zachowanie dostępu do rowów wodnych i cieków Bogdanka,
  - b) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację cieków Bogdanka; zakazuje się: zabudowy, kanalizacji i przegradzania cieków za wyjątkiem realizacji budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych,

- c) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów wodnych oraz zmianę ich przebiegu lub kanalizację w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu;
- 7) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, rowów wodnych lub systemów lokalnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;
- 10) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 11) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
  - b) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z zastrzeżeniem lit. a), zamykające się w granicach terenów elementarnych o symbolach: 1U, 2U, 1US-ZP, 2US-ZP, jako infrastruktury towarzyszącej;
- 12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m;
- 15) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych.

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

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

### **Rozdział 3**

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

##### **§ 5. Teren elementarny 1MN (powierzchnia ok. 1,40 ha)**

**Teren elementarny 2MN (powierzchnia ok. 2,83 ha)**

**Teren elementarny 3MN (powierzchnia ok. 2,89 ha)**

**Teren elementarny 4MN (powierzchnia ok. 2,39 ha)**

**Teren elementarny 5MN (powierzchnia ok. 3,45 ha)**

**Teren elementarny 6MN (powierzchnia ok. 2,07 ha)**

**Teren elementarny 7MN (powierzchnia ok. 2,30 ha)**

**Teren elementarny 8MN** (powierzchnia ok. 0,23 ha)

**Teren elementarny 9MN** (powierzchnia ok. 0,97 ha)

**Teren elementarny 10MN** (powierzchnia ok. 1,32 ha)

**Teren elementarny 11MN** (powierzchnia ok. 1,73 ha)

**Teren elementarny 12MN** (powierzchnia ok. 1,85 ha)

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej lub bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt 2, pkt 4 i ust. 3 pkt 3;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.1U w terenie 2MN:
  - a) teren usług,
  - b) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 6.1KR w terenie 6MN: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) na działce nr 74/12 obr. 3042 w terenie 12MN dopuszcza się wyłącznie zabudowę jednorodziną wolnostojącą.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

- a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 25% w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.1U.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%; z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.1U w terenie 2MN: 35%;
- 3) na działkach nr 19/2, 21/2, 24/2, 29/2, 33/4, 34/2, 41/2, 42/2, 49/2, 54/2, 59, 182/4, 182/2, 182/3, 75/2, 76/4, 65/2, 64/2, 56/2, 55/2, 45/4, 39/4, 81/3, 94/4, 99/6, 110/4, 184, 127/4, 185, 186, 187, 188, 152/7, 153/6, 144/4, 137/4, 131/4, 126/4, 92/4, 119/4 obr. 3040 i na działce nr 73/2 obr. 3042:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 15%,
  - b) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych,
  - c) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) maksymalna szerokość elewacji budynków od strony ulicy, dla zabudowy:
  - a) mieszkaniowej wolnostojącej 12 m w pasie terenu o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy,
  - b) mieszkaniowej bliźniaczej 8 m w pasie terenu o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy,
  - c) gospodarczej i garażowej 7 m w pasie terenu o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 6) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) w pasie terenu o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy, obowiązują:
  - a) budynki kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°,
  - b) dachy dwuspadowe o kalenicy równoległej do ulicy lub dachy kopertowe;

- 8) w wydzieleniu wewnętrznym 2.1U w terenie 2MN dopuszcza się dachy płaskie;
- 9) tereny 1MN, 5MN, 6MN częściowo objęte strefą ograniczeń od terenu kolejowego, dla której obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 14;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 11 i 12;
- 11) dopuszcza się wydzielanie i łączenie działek o powierzchni mniejszej niż 600 m<sup>2</sup>, w przypadku korekty ich granic lub przyłączenia ich do działek istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania oraz działek wymienionych w pkt 3;
- 12) na terenach 7MN, 10MN i 11MN minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 350 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wskazanych w pkt 3;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 14) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 1MN z terenu 3KDD,
  - b) terenu 2MN z terenów: 2KDL, 3KDD, 4 KDD lub 5KDD,
  - c) terenu 3MN z terenów: 3KDD lub 4KDD,
  - d) terenu 4MN z terenów: 2KDL, 4KDD, 5KDD lub 1KDZ,
  - e) terenu 5MN z terenów: 2KDL, 3KDL lub 1KDZ,
  - f) terenu 6MN z terenów: 3KDL, 1KDZ lub poprzez wydzielenie 6.1KR,
  - g) terenu 7MN z terenów: 1KDZ, 6KDD, 2KR lub z ul. Kamiennej poza obszarem planu,
  - h) terenu 8MN z terenów: 6KDD, 7KDD lub 8KDD,
  - i) terenu 9MN z terenów: 6KDD, 7KDD lub 8KDD,
  - j) terenu 10MN z terenów: 7KDD, 9KDD lub 11KDD,
  - k) terenu 11MN z terenów: 9KDD, 10KDD, 11KDD lub z ul. Kamiennej poza obszarem planu,
  - l) terenu 12MN z terenów: 10KDD, 11KDD, 5KDL lub z ul. Kamiennej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie 2MN występuje stacja redukcyjna gazu;
- 4) w terenie 5MN występuje studnia awaryjna;
- 5) w terenach: 3MN, 9MN, 11MN i 12MN występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

#### **§ 6. Teren elementarny 13MN (powierzchnia ok. 1,11 ha)**

**Teren elementarny 14MN (powierzchnia ok. 0,81 ha)**

**Teren elementarny 15MN (powierzchnia ok. 0,12 ha)**

**Teren elementarny 16MN (powierzchnia ok. 0,10 ha)**

**Teren elementarny 17MN (powierzchnia ok. 3,81 ha)**

**Teren elementarny 18MN (powierzchnia ok. 1,32 ha)**

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej;

- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 18.1KPP w terenie 18MN: teren komunikacji pieszej;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 17.1ZP w terenie 17MN: zieleń urządzona.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

- a) 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 80% w granicach wydzielenia wewnętrznego 17.1ZP.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) w pasie terenu o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy, za wyjątkiem terenu 17MN, obowiązują:
  - a) budynki kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°,
  - b) dachy dwuspadowe o kalenicy równoległej do ulicy lub dachy kopertowe;
- 5) w terenie 17MN budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) maksymalna szerokość elewacji budynków od strony ulicy 12 m w pasie terenu o szerokości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy;
- 7) tereny 15MN, 16MN częściowo objęte strefą ograniczeń od terenu kolejowego, dla której obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 14;
- 8) w wydzieleniu wewnętrznym 17.1ZP w terenie 17MN:
  - a) zakazuje się zabudowy terenu,
  - b) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego,
  - c) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się wydzielanie i łączenie działek o powierzchni mniejszej niż 600 m<sup>2</sup>, w przypadku korekty ich granic lub przyłączenia ich do działek istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 12) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

## **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu 13MN z terenów: 1KDL, 1KDD lub 2KDZ,
  - b) terenu 14MN z terenu 1KDD,
  - c) terenu 15MN z terenów: 1KDD, 2KDD lub 1KDL, dopuszcza się dojazd do istniejących budynków na działce nr 50 z obrębu 3040 poprzez wydzielenie wewnętrzne 2.1KPP,
  - d) terenu 16MN z terenu 1KDL,
  - e) terenu 17MN z terenu 1KR,
  - f) terenu 18MN z terenów: 6KDD, 7KDD, 11KDD lub 2KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6;



- 3) w terenie 18MN występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

#### **§ 7. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 2,38 ha)**

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

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) w pasie terenu o szerokości 40 m od ulicy Stołczyńskiej nie obowiązuje ustalenie § 4 ust. 1 pkt 1 lit. a.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje zielen wysoka na minimum 30% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15;
- 6) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycji do 2,5 m<sup>2</sup>.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

#### **§ 8. Teren elementarny 2U (powierzchnia ok. 1,01 ha)**

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

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się budynek zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;

- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15;
- 6) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i łącznej powierzchni ekspozycji do 2,5 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna: z terenu 7KDD lub z ul. Kamiennej (położonej poza granicami planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

### **§ 9. Teren elementarny 1US-ZP (powierzchnia ok. 1,44 ha)**

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

Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) obowiązuje:
  - a) zieleń wysoka;
  - b) błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów wyposażenia parkowego,
  - b) naziemnych urządzeń sportowo – rekreacyjnych;
- 4) obowiązuje ciąg pieszy o orientacyjnym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15;
- 6) teren częściowo objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego, dla której obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 14.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

### **§ 10. Teren elementarny 2US-ZP (powierzchnia ok. 3,04 ha)**

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

Teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 70%;
- 2) obowiązuje:
  - a) zieleń wysoka,
  - b) błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 14%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°;
- 4) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej;
- 5) dopuszcza się lokalizację:
  - a) elementów wyposażenia parkowego,
  - b) naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 6) dopuszcza się przekrycia boisk powłokami namiotowymi;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15;
- 9) teren częściowo objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego, dla której obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 14.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 2KDZ lub ul. Stołczyńskiej (poza granicami planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 11. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 0,28 ha)**

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

Teren zieleni urządzonej.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) obowiązuje:
  - a) zieleń wysoka,
  - b) błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

#### **§ 12. Teren elementarny 2ZP (powierzchnia ok. 0,24 ha)**

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

- 1) teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.1WS: teren wód powierzchniowych śródlądowych, strumień Bogdanka.

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

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;

2) obowiązuje:

- a) zieleń wysoka,
- b) błękitno-zielona infrastruktura.

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

1) zakazuje się zabudowy terenu;

2) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej;

3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;

4) dla wydzielenia wewnętrznego 2.1WS obowiązuje brzeg naturalny lub brzeg uregulowany naturalnie, za wyjątkiem miejsc realizacji budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych;

5) teren częściowo objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego, dla której obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 14.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 4KDL lub z ul. Stołczyńskiej (poza granicami planu);

2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 13. Teren elementarny 1ZN (powierzchnia ok. 3,36 ha)**

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

1) teren zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1L i 1.2L: teren lasu.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%.

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

1) zakazuje się zabudowy terenu;

2) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;

3) w granicach wydzieleni wewnętrznego: 1.1L i 1.2L wszelkie działania prowadzi się zgodnie z planem urządzenia lasu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KR;

2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6;

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

### **§ 14. Teren elementarny 1KOP (powierzchnia ok. 0,13 ha)**

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

1) teren parkingowy;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP: teren zieleni urządzonej.

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

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 15%, z wyłączeniem terenu 1.1ZP;

2) w terenie 1.1ZP obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 80%,

b) zieleń wysoka i średnia.

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

Zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL;

2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 15. Teren elementarny 1KKK (powierzchnia ok. 1,59 ha)**

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

Teren komunikacji kolejowej.

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

1) zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi w zakresie transportu kolejowego;

2) granica terenu zamkniętego określona na rysunku planu.

#### **3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12,5 m;

2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej określono w § 4 ust. 6;

3) w terenie występują kolektory deszczowe.

### **§ 16. Teren elementarny 1KDZ (ul. Pancerna, powierzchnia ok. 1,33 ha)**

**Teren elementarny 2KDZ (ul. Stołczyńska, powierzchnia ok. 0,89 ha)**

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

Teren drogi zbiorczej.

#### **2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

a) 1KDZ – minimum 7,5 m,

b) 2KDZ – minimum 14,8 m;

2) ustala się minimalny przekrój:

a) 1KDZ – jezdnia, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa, z zastrzeżeniem lit. b,

b) na odcinku od terenu 2KDL do 3KDL – jezdnia, chodnik,

c) 2KDZ jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;

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

4) w terenie 1KDZ:

- a) występują kolektory deszczowe,
  - b) występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu,
  - c) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) w terenie 2KDL występują: magistrala wodociągowa i kolektory deszczowe.

**§ 17. Teren elementarny 1KDL** (ul. Orłowska powierzchnia ok. 0,32 ha)

**Teren elementarny 2KDL** (ul. Artyleryjska powierzchnia ok. 0,57 ha)

**Teren elementarny 3KDL** (ul. Górnicza powierzchnia ok. 0,39 ha)

**Teren elementarny 4KDL** (powierzchnia ok. 0,35 ha)

**Teren elementarny 5KDL** (powierzchnia ok. 0,12 ha)

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi lokalnej.

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

Tereny 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL częściowo objęte strefą ograniczeń od terenu kolejowego, dla której obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 14.

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1KDL – minimum 11,7 m,
  - b) 2KDL – minimum 8,3 m,
  - c) 3KDL – minimum 9,5 m,
  - d) 4KDL – minimum 44,7 m,
  - e) 5KDL – minimum 6,7 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 1KDL występuje kolektor deszczowy i przepompownia ścieków sanitarnych;
- 5) w terenie 2KDL występują kolektory deszczowe;
- 6) w terenie 3KDL występuje kolektor deszczowy;
- 7) w terenie 4KDL ustala się realizację sieci: elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji deszczowej;
- 8) w terenie 5KDL występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

**§ 18. Teren elementarny 1KDD** (ul. Orłowska, powierzchnia ok. 0,37 ha)

**Teren elementarny 2KDD** (powierzchnia ok. 0,51 ha)

**Teren elementarny 3KDD** (ul. Ciesielska, powierzchnia ok. 0,33 ha)

**Teren elementarny 4KDD** (ul. Huculska, powierzchnia ok. 0,50 ha)

**Teren elementarny 5KDD** (ul. Huculska, powierzchnia ok. 0,08 ha)

**Teren elementarny 6KDD** (ul. Nowomiejska, powierzchnia ok. 0,37 ha)

**Teren elementarny 7KDD** (ul. Łużycka, powierzchnia ok. 0,36 ha)

**Teren elementarny 8KDD** (ul. Nowomiejska, powierzchnia ok. 0,03 ha)

**Teren elementarny 9KDD** (ul. Ułanów Krechowickich, powierzchnia ok. 0,39 ha)

**Teren elementarny 10KDD** (ul. Bernardyńska, powierzchnia ok. 0,16 ha)

**Teren elementarny 11KDD** (ul. Saperska, powierzchnia ok. 0,27 ha)

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.1KPP w terenie 2KDD: teren komunikacji pieszej.

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

Teren 2KDD częściowo objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego, dla której obowiązuje § 4 ust. 4 pkt 14.

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
    - a) 1KDD – minimum 11,2 m,
    - b) 2KDD – minimum 12 m,
    - c) 3KDD – minimum 9,5 m,
    - d) 4KDD – minimum 6 m,
    - e) 5KDD – minimum 7,5 m,
    - f) 6KDD – minimum 9,8 m,
    - g) 7KDD – minimum 6,9 m,
    - h) 8KDD – minimum 5 m,
    - i) 9KDD – minimum 12 m,
    - j) 10KDD – minimum 5,75 m,
    - k) 11KDD – minimum 6 m;
  - 2) ustala się minimalny przekrój:
    - a) 1KDD, 2KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 10KDD, 11KDD – jezdnia,
    - b) 3KDD, 9KDD – jezdnia, chodnik;
  - 3) tereny obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
  - 4) dopuszcza się dojazd do istniejących budynków na działce 50 z obrębem 3040 poprzez wydzielenie wewnętrzne 2.1KPP;
  - 5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
  - 6) w terenie 1 KDD występuje studnia awaryjna;
  - 7) w terenie 2KDD:
    - a) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
    - b) występuje kolektor deszczowy;
  - 8) w terenach: 3KDD i 7KDD występują kolektory deszczowe;
  - 9) w terenach: 8KDD i 11KDD ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
  - 10) w terenach: 6KDD, 7KDD, 10KDD i 11KDD występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne SN z pasami ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.
- § 19. Teren elementarny 1KR** (powierzchnia ok. 0,70 ha)

**Teren elementarny 2KR** (powierzchnia ok. 0,20 ha)

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

**2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1KR – minimum 10 m,
  - b) 2KR – minimum 9 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 1KR występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna SN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

**Ustalenia końcowe**

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

**§ 21.** Na obszarze objętym planem tracą moc:

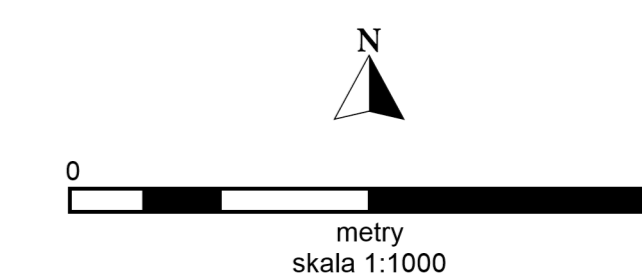
- 1) Uchwała nr XLIII/541/98 Rady Miasta Szczecin z dnia 23.02.1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego Nr 8 poz. 56 z dn. 14.04.1998 r.), w części dotyczącej zmiany P.10;
- 2) Uchwała nr III/W/339/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.04.1999 r. w sprawie zmian P.12 i P.26 na obszarze dzielnicy Północ należących do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 20 poz. 295 z dn. 04.08.1999 r.), w części dotyczącej zmiany P.12.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

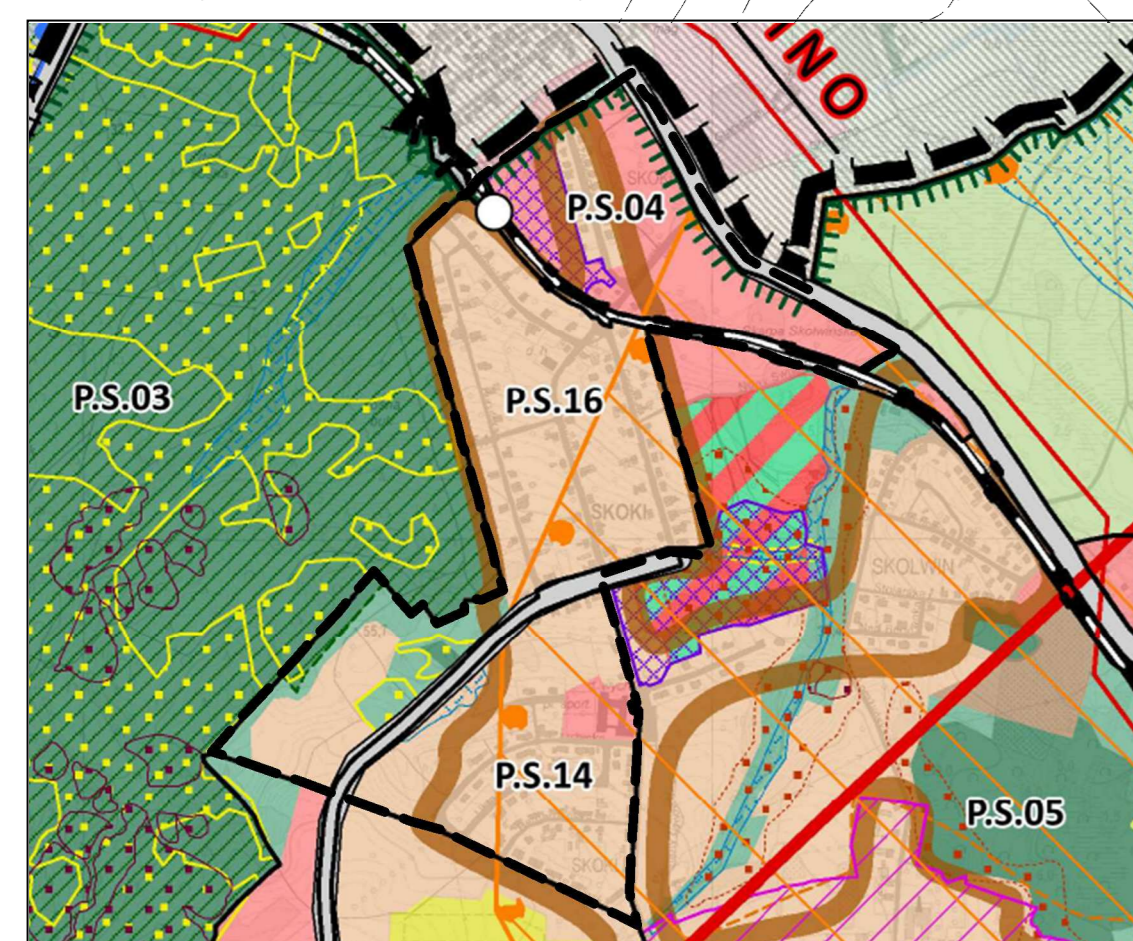
**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.



Załącznik nr 1 - arkusz nr 1  
do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Skolwin – Kamienna” w Szczecinie



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5  
Licencja nr MODGIK.BOL353. 608.2024\_3262\_P

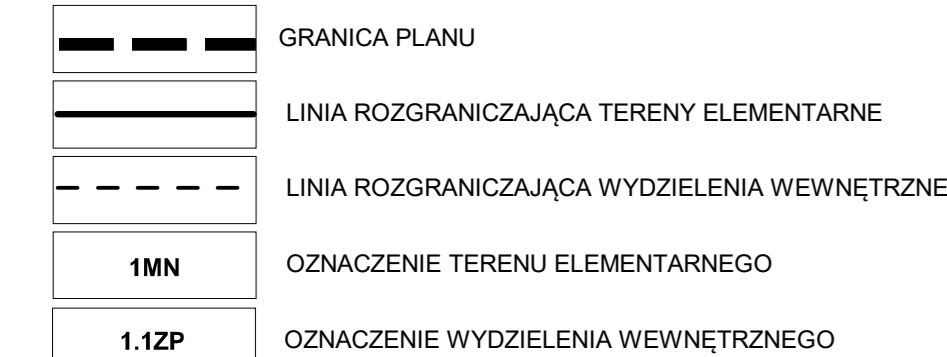


Wzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin  
(uchwała nr XXXX/106/22 z dnia 26.04.2022 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego planem

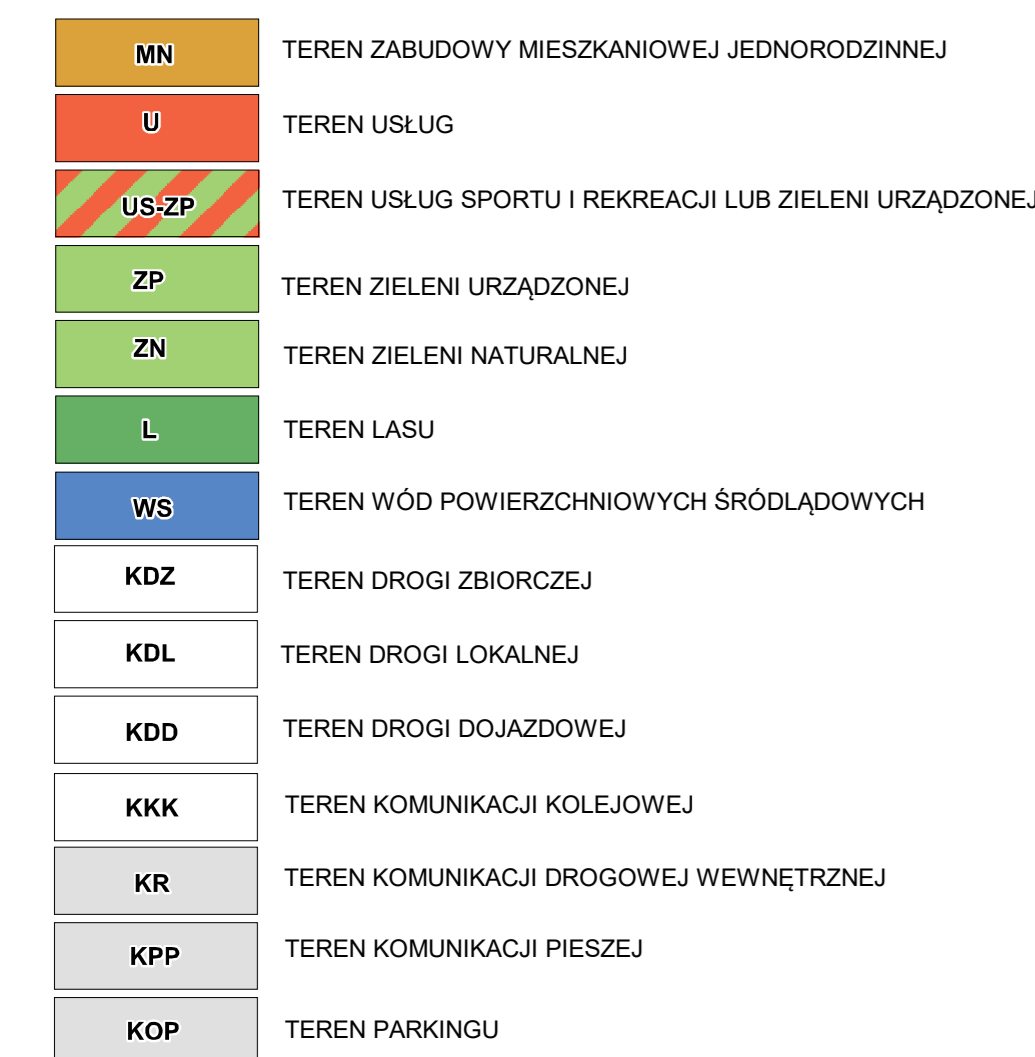
LEGENDA DO WYKRESU



LEGENDA



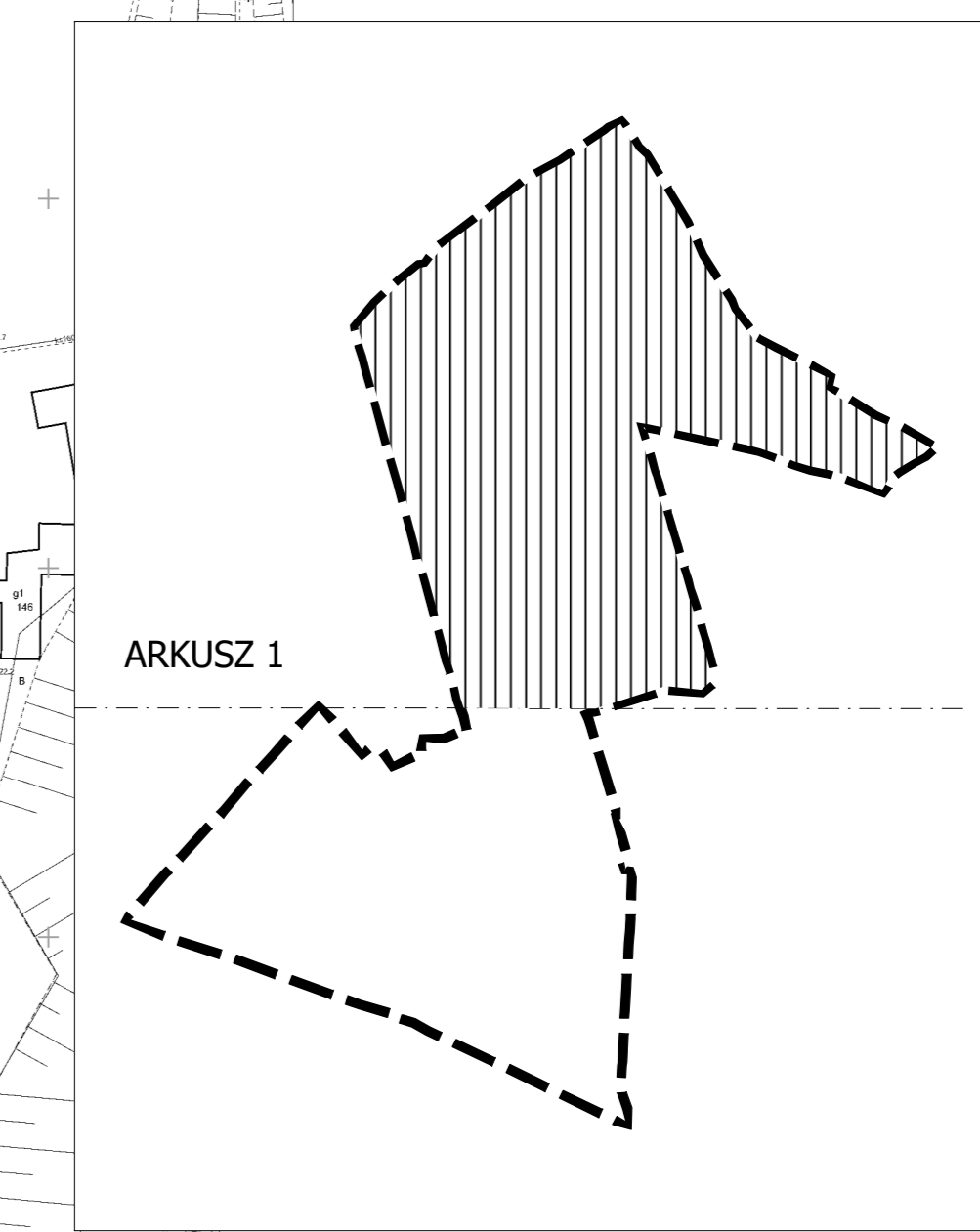
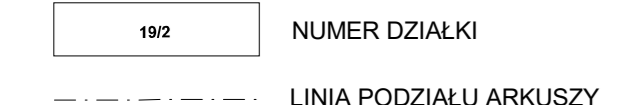
SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU



OZNACZENIA

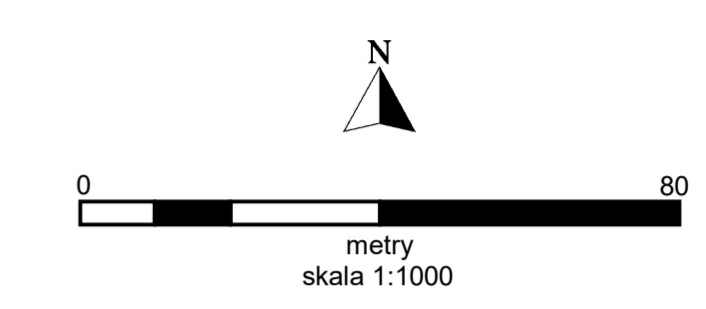


OZNACZENIA INFORMACYJNE

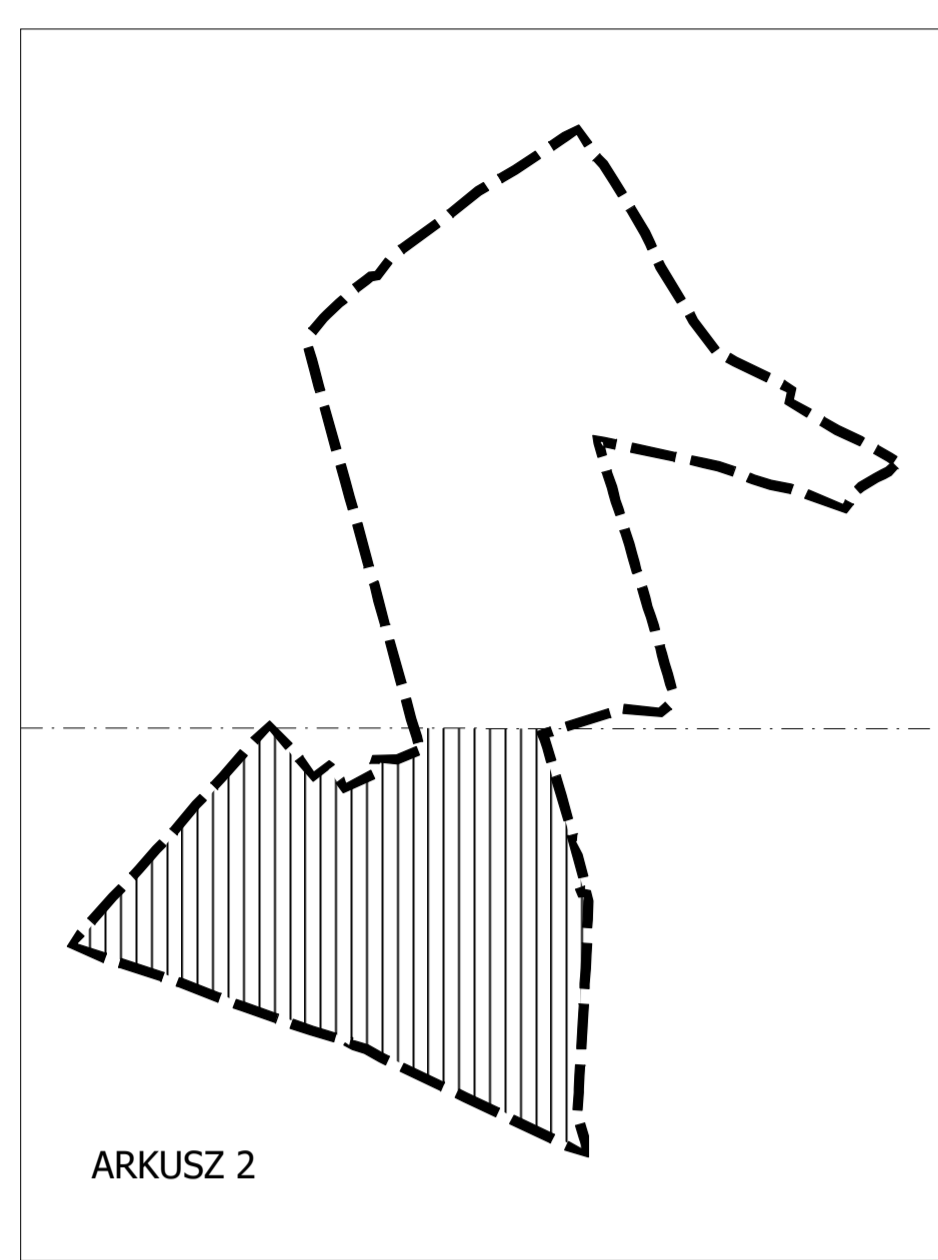




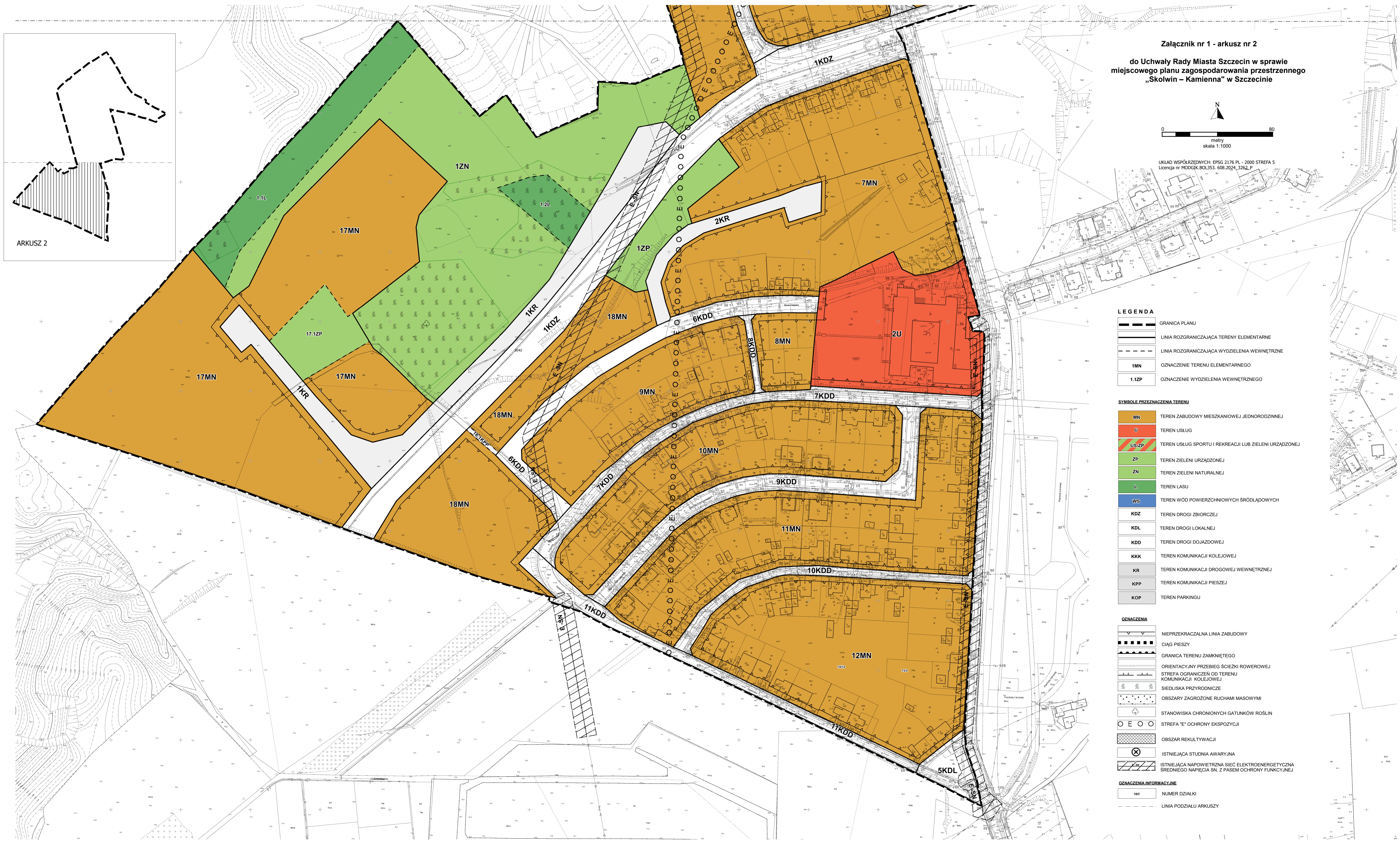
**Załącznik nr 1 - arkusz nr 2**  
**do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie**  
**miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Skolwin – Kamienna” w Szczecinie**



UKŁAD WSPÓRZĘDZONYCH: EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5  
 Licencja nr MODGJK.BOL353.608.2024\_3262.P



ARKUSZ 2



**LEGENDA**

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

**SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU**

- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TEREN USŁUG
- US-ZP TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- L TEREN LASU
- WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODLĄDOWYCH
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KKK TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KPP TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ
- KOP TEREN PARKINGU

**OZNACZENIA**

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- CIĄG PIESZY
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
- STREFA OGRANICZEŃ OD TERENU KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- SIEDLIŚKA PRZYRODNICZE
- OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI
- STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW ROŚLIN
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- OBSZAR REKULTYWACJI
- ISTNIEJĄCA STUDNIA AWARYJNA
- ISTNIEJĄCA NAPONIETRZNA SIĘC ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN, Z PASEM OCHRONY FUNKCYJNEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- 192 NUMER DZIAŁKI
- LINIA PODZIAŁU ARKUSZY



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2024 r.

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

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) – zadania własne gminy.

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

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

- a) 1KDZ – przebudowa (długość odcinka ok. 225 m) ulicy zbiorczej na odcinku od ul. Górnicy do ul. Huculskiej, budowa (długość odcinka ok. 445 m) odcinka ulicy zbiorczej – jezdni, ścieżki rowerowej i chodnika,
- b) 4KDL – budowa ulicy lokalnej (długość odcinka ok. 89 m),
- c) 1KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok. 285 m),
- d) 2KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok. 270 m),
- e) 6KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok. 314 m),
- f) 8KDD – budowa ulicy dojazdowej (długość odcinka ok. 56 m),
- g) 2.1KPP – budowa ciągu pieszego (długość odcinka ok. 42 m),
- h) 18.1KPP – budowa ciągu pieszego (długość odcinka ok. 28 m);

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

- a) budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w terenach: 2KDD, 1KDZ;
- b) rozbudowa systemu zagospodarowania wód opadowych w terenach: 8KDD, 11KDD, 4KDL.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2024 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

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

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Kamienna” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18.01.2024 r. do 08.02.2024 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 22.02.2024 r. wniesiono 8 pism z uwagami.

**§ 2.** Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione w całości lub w części:

- 1) **Treść uwagi do terenu elementarnego 18MN:** „Jestem właścicielem nieruchomości i działki przy ul. Nowomiejskiej 14 w Szczecinie. Od gminy dzierżawię działkę przylegającą do mojej nieruchomości (Dz. 3042–21-1). Jestem zainteresowana zakupem części działki wzdłuż mojej posesji, działki o pow. 380m<sup>2</sup> na poprawę warunków zagospodarowania mojej nieruchomości (teren 9MN).”

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami nie można wydzielić działek na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, jeżeli mogą one być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

- 2) **Treść uwagi do terenu elementarnego 5MN:** „Wnoszę o możliwość przyłączenia pasa drogowego oznaczonego numerem geodezyjnym 68/3 w zakresie granic działki 68/1 oraz jako uzupełnienie działki sąsiedniej (68/6). Obecnie na wskazanym terenie istnieją sieci infrastruktury technicznej: kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, telefoniczna itp., utworzone zostały ciągi piesze oraz drogi jednojezdniowe dwupasmowe o powierzchni asfaltowej, co oznacza, że nie występują przesłanki wydzielenia linii granicznych gruntu wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym będzie usytuowana droga. Ponadto wiele nieruchomości sąsiednich znajdujących się na ul. Artyleryjskiej tego wydzielonego pasa drogowego nie ma. Ich granice działek przylegają bezpośrednio do drogi publicznej. Zgodnie z art. 5 ust.1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane jedną z podstawowych zasad jest to, że nieruchomość wykorzystywana na cele budowlane musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej. Unormowanie zasad związanych z zapewnieniem dostępu do nieruchomości dla pieszych i pojazdów mechanicznych znajduje się w dziale II rozdziału II Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wspominany rozdział drugi zatytułowany jest „Dojścia i dojazdy”. Podstawowym przepisem jest § 14 ust. 1, zgodnie z którym do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej.”

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Działka nr 68/3 z obrębem 3040 o użytku dr, stanowi rezerwę terenu pod rozbudowę drogi publicznej klasy lokalnej, po której prowadzona jest autobusowa komunikacja zbiorowa. Utrzymano dotychczasowy zasięg rezerwy terenu (użytek dr) pod drogę publiczną, w ramach której oprócz samej jezdni (pasów ruchu) muszą znaleźć się urządzenia i instalacje, służące potrzebom zarządzania drogą, prowadzenia i obsługi ruchu drogowego. Jej szerokość musi ponadto uwzględniać kwestie bezpieczeństwa, tj. zapewniać wzajemną widoczność pojazdów na skrzyżowaniach oraz zapewnić dogodne warunki wymiany pasażerskiej na przystankach autobusowych.

Projekt planu wskazuje gminną działkę nr 68/4 z obrębem 3040 znajdującą się bezpośrednio przed posesją przy ulicy Artyleryjskiej 3 dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zatem po uchwaleniu planu dostęp nieruchomości do drogi publicznej będzie mógł zostać uregulowany.

- 3) **Treść uwagi do terenu elementarnego 5MN:** „Przeznaczenie całości gruntu o powierzchni 518 m<sup>2</sup> (I wariant) lub części o powierzchni 100 m<sup>2</sup> (II wariant) oznaczonego numerem geodezyjnym 68/6 celem polepszenia warunków użytkowania nieruchomości mieszkalnej oznaczonej numerem geodezyjnym 68/1, zabudowanej domem mieszkalnym o powierzchni zabudowy około 95 m<sup>2</sup> oraz budynkami gospodarczymi o powierzchni około 100 m<sup>2</sup>. Obecnie mamy bardzo niedogodny wjazd, które nie zapewnia odpowiedniego dostępu dla pojazdów ciężarowych, zwłaszcza w przypadku konieczności manewrowania na terenie posesji. Odległość od ściany budynku do granicy działki to 2,5 m<sup>2</sup>. Taka umiejscowiona zabudowa i kształt działki uniemożliwiają skuteczne zaplanowanie alternatywnego punktu wjazdu.

Ponadto umieszczony na działce 68/6 słup energetyczny, od którego poprowadzony jest pod ziemią przewód zasilający, doprowadzający prąd do mojej posesji, przebiega przez całą długość tej działki. Zarówno obecność słupa, jak i prowadzącego się pod ziemią przewodu, sugerują, że w przeszłości nie istniały plany traktowania tej nieruchomości gruntowej jako odrębnej działki budowlanej. Ta infrastruktura energetyczna wyraźnie wskazuje na to, że teren ten był raczej postrzegany jako część większej całości, być może jako część większej działki, a niejako samodzielna przestrzeń przeznaczona do zabudowy.

Przy obecnym podziale geodezyjnym moja nieruchomość o zabudowie mieszkalnej ma znacznie mniejsze wymiary (528 m<sup>2</sup>) w stosunku do porównywalnych pod względem sposobu użytkowania występujących na obszarze objętych projektem MPZP Skolwin-Kamienna w Szczecinie. Charakteryzują się one istotnie większą powierzchnią gruntu - średnio jest to 1200 m<sup>2</sup>.”

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami nie można wydzielić działek na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, jeżeli mogą one być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości.

Zagadnienia dotyczące określenia lokalizacji zjazdu, jego parametrów technicznych lub przebudowy zjazdu i jego parametrów technicznych nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego i należą do wyłącznych kompetencji zarządcy drogi.

Obecnie budynek znajduje się w odległości 3,5 metra od granicy działki nr 68/6 co jest zgodne z §12 ust. 1. pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w przypadku ściany bez okien.

- 4) **Treść uwagi do terenu elementarnego 5MN:** „Wnoszę o przeznaczenie działek geodezyjnych 153/6 o pow. 281 m<sup>2</sup>, 153/5 o pow. 26 m<sup>2</sup>, 153/4 o pow. 33 m<sup>2</sup> oraz 153/8 o pow. 7 m<sup>2</sup> obręb 3040 stanowiących własność Gminy Miasta Szczecin położonej przy ul. Artyleryjskiej na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej o numerze geodezyjnym 153/9 o pow. 411 m<sup>2</sup> stanowiącej moją współwłasność z uwagi na wytyczoną bardzo małą nieruchomość gruntową zabudowaną domem mieszkalnym, do której brak bezpośredniego dojazdu i dojścia z drogi publicznej. Pozwoli to na przeprowadzanie prac remontowych i konserwacyjnych mojego domu posadowionego w niewielkiej odległości od granicy mojej działki, które obecnie są bardzo utrudnione. Wiele nieruchomości o zabudowie mieszkalnej na obszarze objętych projektem MPZP Skolwin-Kamienna w Szczecinie charakteryzuje się istotnie większą powierzchnią gruntu - średnio jest to wymiar 1200 m<sup>2</sup>. Zgodnie z art. 5 ust.1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane jedną z podstawowych zasad jest to, że nieruchomość wykorzystywana na cele budowlane musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej. Ponadto unormowanie zasad związanych z zapewnieniem dostępu do nieruchomości dla pieszych i pojazdów mechanicznych znajduje się w dziale II rozdziału II Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wspominany rozdział drugi zatytułowany jest „Dojścia

i dojazdu". Podstawowym przepisem jest § 14 ust. 1, zgodnie z którym do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej. Jednocześnie wnioskuję o możliwość przeznaczenia części pasa drogowego jako uzupełnienie działki sąsiedniej. Obecnie na wskazanym terenie istnieją sieci infrastruktury technicznej: kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, telefoniczna itp., utworzone zostały ciągi piesze oraz drogi jednojezdniowe dwupasmowe o powierzchni asfaltowej, co oznacza, że nie występują przesłanki wydzielenia linii granicznych gruntu wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym będzie usytuowana droga."

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo

**Uzasadnienie:** Nie uwzględniono w zakresie: działki 153/4 i 153/8 z obrębu 3040 stanowią rezerwę terenu pod rozbudowę drogi publicznej klasy lokalnej, po której prowadzona jest autobusowa komunikacja zbiorowa. Utrzymano dotychczasowy zasięg rezerwy terenu pod drogę publiczną (użytek dr), w ramach której oprócz samej jezdni (pasów ruchu) muszą znaleźć się urządzenia i instalacje, służące potrzebom zarządzania drogą, prowadzenia i obsługi ruchu drogowego. Jej szerokość musi ponadto uwzględniać kwestie bezpieczeństwa, tj. zapewniać wzajemną widoczność pojazdów na skrzyżowaniach oraz zapewnić dogodne warunki wymiany pasażerskiej na przystankach autobusowych.

Uwzględniono: działka nr 153/5 z obrębu 3040 znajdująca się bezpośrednio przed posesją przy ulicy Artyleryjskiej 47 na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i jest ona własnością składających uwagę, zatem łącznie ich posesja posiada dostęp do drogi publicznej. Działka 153/5 wskazana jest w projekcie planu dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, a działka 153/6 została wykluczona z możliwości lokalizacji budynku mieszkalnego, plan dopuszcza na niej lokalizację garaży i budynków gospodarczych.

- 5) **Treść uwagi do terenu elementarnego 5MN:** „Wnoszę o przeznaczenie działek nr 73/3 obr. 3040 o pow. 22m i 69/7 obr. 3040 o pow. 4m<sup>2</sup> stanowiące własność gminy, położonych przy ul. Górniczej na poprawienie warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej o numerze 69/1 stanowiącej moją współwłasność z uwagi na wytyczoną bardzo małą nieruchomość gruntową zabudowaną domem mieszkalnym, do której brak bezpośredniego dojazdu i dojścia z drogi publicznej. Ponadto pozwoli to na przeprowadzenie prac remontowych i konserwacyjnych mojego domu posadowionego zaledwie 1m od granicy mojej działki, które obecnie są bardzo utrudnione. Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane jedną z podstawowych zasad jest to, że nieruchomość wykorzystywana na cele budowlane musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej. Ponadto unormowanie zasad związanych z zapewnieniem dostępu do nieruchomości dla pieszych i pojazdów mechanicznych znajduje się w dziale II rozdziału II Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie. Wspominany rozdział drugi zatytułowany jest 'Dojścia i dojazdy'. Podstawowym przepisem jest § 14 ust. 1, zgodnie z którym do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej. Nieruchomość przy Górniczej 4 wraz z terenami przyległymi nabyłem w 1982. Błędny podział geodezyjny przeprowadzony najprawdopodobniej w latach sześćdziesiątych ubiegłego stulecia oraz dotychczasowy brak planu miejscowego od prawie dwudziestu lat powodował, że obecny stan prawny jest wciąż nieuregulowany. Jednocześnie wnioskuję o rozważenie możliwości ujednoczenia i przeznaczenia części pasa drogowego oznaczonego numerem geodez. 179 dr w zakresie granic działki 69/1 również jako uzupełnienie działki sąsiedniej. Obecnie na wskazanym terenie istnieją sieci infrastruktury technicznej: kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, telefoniczna itp. Utworzone zostały ciągi piesze oraz drogi jednojezdniowe dwupasmowe o nawierzchni asfaltowej, co oznacza, że nie występują przesłanki wydzielenia linii granicznych gruntu wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym będzie usytuowana droga. Sensownym wydaje się ujednoczenie całego pasa drogowego wzdłuż ul. Górniczej od strony budynków oznaczonym numerami parzystymi stosownie do istniejących ogrodzeń.”

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona częściowo

**Uzasadnienie:** Uwzględniono: Projekt planu wskazuje gminne działki nr 73/3 i 69/7 z obrębu 3040 znajdujące się bezpośrednio przed posesją przy ulicy Górniczej 4 dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zatem po uchwaleniu planu dostęp nieruchomości do drogi publicznej będzie mógł zostać uregulowany.

Nie uwzględniono w zakresie działki nr 179 z obrębu 3040 w jej obecnych granicach jest konieczna pod rozbudowę drogi publicznej klasy lokalnej. Utrzymano dotychczasowe granice działki drogowej stanowiącej drogę publiczną (użytek dr), w ramach której oprócz samej jezdni (pasów ruchu) muszą znaleźć się urządzenia i instalacje, służące potrzebom zarządzania drogą, prowadzenia i obsługi ruchu drogowego. Jej szerokość musi ponadto uwzględniać kwestie bezpieczeństwa, tj. zapewniać wzajemną widoczność pojazdów na skrzyżowaniach.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik4.gml

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



**Uzasadnienie**  
**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Skolwin – Kamienna” w Szczecinie.**

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin – Kamienna” zostało zainicjowane Uchwałą XXI/401/04 Rady Miasta Szczecin 25 maja 2004 roku.

**1. Informacje ogólne.**

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 52,42 ha, ograniczony ul. Stołczyńską, linią kolejową nr 406 Szczecin Główny – Trzebież Szczeciński, terenem zabudowy mieszkaniowej przy ul. Górniczej, ul. Pancerną, ul. Kamienną, ul. Saperską, terenem lasu Mścięcino, terenem zabudowy mieszkaniowej przy ul. Huculskiej, od północy teren graniczy z gminą Police.

Obszar, dla którego przystąpiono do sporządzenia nowego miejscowego planu objęty jest częściowo dwoma obowiązującymi planami: Uchwałą nr XLIII/541/98 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego Nr 8 poz. 56 z dn. 14.04.1998 r.) w części dotyczącej zmiany P.10 oraz Uchwałą nr III/W/339/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.04.1999 r. w sprawie zmian P.12 i P.26 na obszarze dzielnicy Północ należących do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 20 poz. 295 z dn. 04.08.1999 r.) w części dotyczącej zmiany P.12.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z Art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w związku z tym nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (wynikających z Art. 15 ust 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości.

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

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

Zapewnienie ład przestrzennego realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym:

- 1) ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,
- 2) ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do działki budowlanej, kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania,
- 3) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej,
- 4) ustalenie wysokości zabudowy do maksymalnie 14 m,
- 5) ustalenie przekrycia budynków dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°,
- 6) ustalenie linii zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,
- 7) ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,8.

**2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Walory architektoniczne i krajobrazowe wyznacza układ przestrzenny fragmentu osiedla domów jednorodzinnych położonych pomiędzy ulicami Huculską i Górniczą.

W planie określono takie parametry i warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, które nie kolidują z istniejącymi uwarunkowaniami.

Część obszaru opracowania obejmuje teren niezainwestowany. Projekt planu wskazuje nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i uzupełnienia, tereny pod usługi oraz tereny zielone.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. W obszarze opracowania występują siedliska przyrodnicze: „Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe”, podtyp: łąki jesionowo-olszowe (kod siedliska 91E0-3) i „Łąki użytkowane ekstensywnie”, podtyp: łąka rajgrasowa (kod siedliska 6510-1) oraz stanowisko kocanek piaskowych, dla których w planie miejscowym wprowadzono stosowne zapisy i oznaczenia na mapie. Prawie cały obszar planu objęto Systemem Zieleni Miejskiej.

W obszarze planu występują wody powierzchniowe – strumień Bogdanka oraz rowy wodne. Ze względu na przeznaczenie funkcjonalne obszaru dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowów wodnych oraz dopuszcza się zmianę ich przebiegu lub kanalizację w przypadku kolizji z zabudową lub utwardzoną powierzchnią terenu. Utrzymuje się ciek Bogdanka i zakazuje jego zabudowy, kanalizacji i przegradzania, za wyjątkiem realizacji budowli hydrotechnicznych, sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych oraz ustala się obowiązek brzegu naturalnego lub brzegu uregulowanego naturalnie.

W zapisach planu uwzględniono w pełnym zakresie obsługę infrastrukturalną terenów elementarnych. Ustalenia inżynierskie planu wskazują w jaki sposób należy prowadzić na gospodarce wodno-ściekowej w bezpieczny dla środowiska sposób, tak aby zanieczyszczone wody nie dostały się do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

W części północnej znajduje się dawne wyrobisko po eksploatacji surowców budowlanych, wskazywane w Studium jako obszar do rekultywacji, dla którego w planie miejscowym wprowadzono oznaczenie na mapie, określono przeznaczenie oraz ograniczenia w zagospodarowaniu.

W granicach planu i w jego sąsiedztwie występuje obszar zagrożony ruchami masowymi ziemi, dla którego w planie miejscowym wprowadzono stosowne zapisy i oznaczenie na mapie.

Występują grunty rolne i leśne - grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast, zgodnie z art. 10a Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie podlegają obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Na mocy ustaleń planu 0,0543 ha gruntów leśnych przeznaczają się pod teren drogi zbiorczej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej, w związku z czym uzyskano zgodę Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin na cele nieleśne.

W Prognozie oddziaływania na środowisko mpzp „Skolwin - Kamienna” w Szczecinie przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane oddziaływanie na środowisko. Prognozuje się, że zagospodarowanie terenu miejscowo wpłynie negatywnie na stan środowiska. Będzie to wynikiem wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenach dotychczas pozbawionych zainwestowania. Nie przewiduje się jednak, żeby poziom tych zmian miał efekt degradujący istniejące zasoby środowiska. Na pozostałym obszarze przewiduje się utrzymanie występujących aktualnie oddziaływań. Zagospodarowanie terenów wskazanych na cele usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej pozwoli na udostępnienie ich okolicznym mieszkańcom, co wpłynie na poprawę warunków zamieszkania w tym rejonie miasta.

Nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym na zdrowie i życie ludzi.

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

Nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską.

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

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Plan dopuszcza możliwość lokalizacji urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenu objętego planem do dróg publicznych o odpowiednich parametrach jezdni i chodników, umożliwiających swobodny dojazd dla służb ratowniczych.

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

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), utrwalając wartości przestrzenne i funkcjonalne i stwarzając warunki do uzupełnienia zabudowy.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w osiedlu Skolwin, które posiada obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (ok. 2-10 min.);

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: zapewnione jest swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów na zasadach dotychczasowych;

4) planowanie nowej zabudowy w tkance miejskiej w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej: nowa zabudowa jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy.

## **2.7. Prawo własności.**

Plan obejmuje nieruchomości będące własnością gminy, własnością gminy pozostające w użytkowaniu wieczystym, nieruchomości będące własnością osób fizycznych lub instytucji, a także grunty skarbu państwa.

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

W obszarze planu nie wyznaczono obiektów na potrzeby obronności, wprowadzono natomiast zapis dla realizowanych nowych budynków: „w budynkach mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku”, nakładający obowiązek zabezpieczenia ochrony użytkowników obiektu.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie parametrów zabudowy, wykorzystujących walory ekonomiczne i komunikacyjne terenów, przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania.

Plan wskazuje tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie zachowuje się standard zamieszkania, tereny usług, zieleni urządzonej, komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej,

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

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

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

#### **2.11. 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 planem w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udziału zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień plan został wyłożony do publicznego wglądu, odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w planie. W terminie wskazanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin była możliwość wniesienia uwag, które rozpatrzone zostały w terminie przewidzianym ustawą.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w prasie lokalnej umieszczone były zawiadomienia o poszczególnych terminach.

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

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków) prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu odbiorców. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp „Skolwin – Kamienna” w Szczecinie” został wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

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

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

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

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę wartościowego stanu istniejącego

zagospodarowania terenu, a także określają zakres możliwych zmian w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

Ustalenia projektu planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości z bezpośrednim dostępem do istniejącej oraz projektowanych dróg publicznych, część obszaru znajduje się w zasięgu istniejących sieci inżynierskich. Plan umożliwia zagospodarowanie terenu w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Skolwin –Kamienna” w Szczecinie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

#### **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.