

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wielgowo - Sławocieszce - Zduńowo 3" 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) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/1337/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 13 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce – Zduńowo 3” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce – Zduńowo 3” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje trzy obszary o łącznej powierzchni 13,76 ha:

- 1) obszar ograniczony: od zachodu ul. Borową, od północy granicą administracyjną miasta, od wschodu ul. Ks. Kan. Mieczysława Bryczkowskiego, od południa posesjami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) obszar ograniczony ulicami: Zawrotną, Magnoliową, Wiślaną, Fiołkową;
- 3) obszar ograniczony: od zachodu ciekami Chelszcząca, od północy ul. Rozdroże, od wschodu ul. Kapliczną, od południa ul. Owsianą.

3. Granice obszarów objętych planem określa rysunek sporządzony w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) D.W.1501.MW pow. 0,3549 ha,
- 2) D.W.1502.MN,U pow. 0,5153 ha,
- 3) D.W.1503.MN,U pow. 0,1925 ha,
- 4) D.W.1504.MN pow. 1,8132 ha,
- 5) D.W.1505.MN pow. 1,4351 ha,
- 6) D.W.1506.MN pow. 1,4560 ha,
- 7) D.W.1507.ZL pow. 1,7746 ha,
- 8) D.W.1508.E pow. 0,0477 ha,
- 9) D.W.1509.KD.D pow. 0,1877 ha,
- 10) D.W.1510.MN pow. 0,4677 ha,
- 11) D.W.1511.MN pow. 0,9579 ha,
- 12) D.W.1512.P,U pow. 1,5036 ha,
- 13) D.W.1513.E pow. 0,0272 ha,
- 14) D.W.1514.MN pow. 2,8888 ha,
- 15) D.W.1515.E pow. 0,0121 ha,
- 16) D.W.1516.IT pow. 0,0634 ha,

17) D.W.1517.KDW pow. 0,0794 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej, usługowej, tereny komunikacji drogowej, infrastruktury technicznej i tereny leśne.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławociesz – Zdunowo 3” w Szczecinie stanowi Załącznik nr 1 składający się z ark. 1, ark 2, 3, 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. W obszarze planu wydzielono tereny elementarne, podstawowe jednostki strukturalne, dla których ustala się przeznaczenie oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania.

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: W (osiedle Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 15;
- 4) numer terenu elementarnego w planie: 01, 02, ..., 17;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - c) MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) P,U teren zabudowy produkcyjnej i usługowej,
  - e) ZL teren zieleni leśnej,
  - f) E teren stacji transformatorowej,
  - g) IT teren infrastruktury inżynierskiej,
  - h) KD.D teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - i) KDW teren drogi wewnętrznej.

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 scalania i podziału nieruchomości,
- 5) ustalenia komunikacyjne,
- 6) ustalenia inżynierskie.

5. Tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się ten obszar.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 35°; 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 35°; w szczególności budynek może być kryty dachem stromym o układzie połaci dachowych:
  - kalenicowym, gdy główna kalenica dachu jest równoległa do kierunku ulicy określonej w ustaleniach planu,
  - szczytowym, gdy główna kalenica dachu jest prostopadła do kierunku do kierunku ulicy określonej w ustaleniach planu;
- 2) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 3) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:
  - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwa kłosowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
  - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłaskowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 6) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 7) **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, szklarnie, altany itp.
    - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 8) **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;

- 9) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) stacji paliw płynnych,
  - b) usług motoryzacyjnych, w tym warsztatów naprawczych, blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, za wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
  - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
  - d) elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru na potrzeby własne użytkownika;
- 2) na terenach budowlanych lub przeznaczonych w planie do zabudowy, przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

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

- 1) zakazuje się wycinki drzewostanu za wyjątkiem:
  - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
  - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
  - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie,
  - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew kolidujących z lokalizacją obiektów budowlanych, dojazdu do nich lub realizacją sieci inżynierskich i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi m.in.: klon polny, brzoza brodawkowata, grab pospolity, leszczyna pospolita, buk zwyczajny, jałowiec pospolity, świerk pospolity, sosna pospolita;
- 3) część obszaru planu obejmuje się System Zieleni Miejskiej;
- 4) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce w tym garaży, obiektów pomocniczych, gospodarczych, rekreacyjnych, wiat, o charakterze stałym lub tymczasowym;
- 2) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
  - a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 3) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; w przypadku rozbudowy budynku głównego i budynków towarzyszących (np. obiekty gospodarcze, garaże, altany) oraz budowy kolejnych budynków głównych o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich); ustalenie nie dotyczy instalacji lub urządzeń technicznych związanych z budynkiem albo z budowlą;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 6) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) na zabudowanych działkach, na których przed dniem wejścia w życie niniejszego planu zostały przekroczone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do określonych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, odbudowę, remont obiektów i zachowanie tych parametrów i wskaźników oraz kształtu dachu;
- 8) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego i użytkowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych i tymczasowego użytkowania terenu, stanowiących kontynuację dotychczasowego użytkowania, do czasu zmiany na zgodne z ustaleniami planu,
  - b) rozwiązań przejściowych związanych z realizacją ustaleń planu;
- 9) ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą:
  - a) działek wydzielanych dla urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) działek gruntu stanowiących dojazd do działek budowlanych nie przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych;
- 10) nakazuje się realizację ogrodzeń ażurowych umożliwiających swobodną migrację małych zwierząt dziko występujących np. poprzez zastosowanie w przyziemiu ażurowych elementów ogrodzeniowych lub montaż ogrodzenia odpowiednio wysoko nad powierzchnią terenu;
- 11) ustala się pas ochrony funkcyjnej, w którym obowiązują przepisy odrębne, dla terenów wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości:
  - a) 12,0 m (po 6,0 m po każdej ze stron od osi linii) dla średniego napięcia SN,
  - b) 4,0 m (po 2,0 m po każdej ze stron od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 12) w pasie ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów.

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

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

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i nowych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym miasta zapewniać będą:
  - a) ul. ks. Kan. Mieczysława Bryczkowskiego, ul. Borowa oraz D.W.1509.KD.D,
  - b) ulice: Wiślana, Zawrotna, Magnoliowa, Fiołkowa,
  - c) ulice: Owsiana, Rozdroże, Kapliczna;

- 3) przy realizacji 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 przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
3.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, ale nie mniej niż 1 mp/obiekt
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki społecznej	1 mp/10 łóżek	1 mp/20 łóżek	1 mp/50 łóżek
5.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
6.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
7.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
8.	Biura, urzędy, poczty, banki	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
9.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1 mp/40 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
10.	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> pow. całkowitej
11.	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
12.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
13.	Usługi różne	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.;

- 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) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
  - b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.).

#### **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 wyznaczonego terenu drogowego, drogi wewnętrznej oraz terenu elementarnego oznaczonego symbolem IT stanowią 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, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 17;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w terenie D.W.1509.KD.D i w ulicach: Borowej, ks. Kan. Mieczysława Bryczkowskiego, Wiślanej, Zawrotnej, Magnoliowej, Fiołkowej, Owsianej, Rozdroże, Kaplicznej (poza obszarem planu);
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych,
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się nową kanalizacją sanitarną do istniejącej i nowej kanalizacji sanitarnej w terenie D.W.1509.KD.D i w ulicach poza obszarem planu: Borowej, ks. Kan. Mieczysława Bryczkowskiego, Wiślanej, Zawrotnej, Magnoliowej, Fiołkowej, Owsianej, Rozdroże, Kaplicznej (poza obszarem planu);
- 5) dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej w terenie D.W.1509.KD.D i w ulicach: Borowej, ks. Kan. M. Bryczkowskiego, Wiślanej, Zawrotnej, Magnoliowej, Fiołkowej, Owsianej, Rozdroże, Kaplicznej (poza obszarem planu);
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu albo kanalizacji deszczowej 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 deszczowej, 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 zebranej z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 12) 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 ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 14) 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;
- 15) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;
- 19) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 20) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepłna 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 22) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Teren elementarny D.W.1501.MW**

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

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 45 %.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;



- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,7;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej 12,5 m, gospodarczej i garaży 4,5 m;
- 6) budynki mieszkalne i towarzyszące tej zabudowie kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) zakazuje się lokalizacji wolno stojących blaszanych boksów garażowych lub ich zespołów;
- 8) dopuszcza się realizację wolno stojących garaży murowanych zblokowanych w zespoły boksów garażowych o jednolitej formie architektonicznej, zlokalizowanych wyłącznie na zapleczu budynku mieszkalnego;
- 9) obiekty gospodarcze np. śmietniki realizuje się jako dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako wolno stojące usytuowane w otoczeniu zieleni parawanowej poza obszarem eksponowanym w widokach od strony ul. Borowej;
- 10) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 4,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m<sup>2</sup>, przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Borowej (położonej poza planem) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa terenu z ul. Borowej położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.W.1501.MW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej w terenie D.W.1501.MW lub poza obszar planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację zbiornika bezodpływowego ścieków;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

### **§ 8. Teren elementarny D.W.1502.MN,U**

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

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 45 %;
- 2) nakazuje się zachowanie zieleni wysokiej wzdłuż ul. Borowej, z dopuszczeniem wycinki pojedynczych drzew kolidujących z dojazdem do budynku.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej: 12,5 m,
  - b) gospodarczej i garaży: 4,5 m;

- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; przy realizacji budynków ze stromym dachem nakazuje się układ kalenicowy połaci dachowej do ul. Borowej;
- 6) budynki realizuje się w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w przeliczeniu na jeden budynek:
  - a) w zabudowie wolno stojącej: 900 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>,
  - c) w zabudowie szeregowej: 400 m<sup>2</sup>;
- 8) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży blaszanych lub ich zespołów;
- 9) dopuszcza się realizację garaży:
  - a) wbudowanych w budynki mieszkalne,
  - b) wolnostojących, murowanych zblokowanych w zespoły boksów garażowych o jednolitej formie architektonicznej, zlokalizowanych po wschodniej stronie terenu elementarnego;
- 10) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, przy czym łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni mieszkaniowej;
- 11) dopuszcza się lokalizację wyłącznie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 4,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m<sup>2</sup>, przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła;
- 12) część terenu objęta granicami strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami ochrony zabytków.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) w zabudowie wolno stojącej: 900 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>,
  - c) w zabudowie szeregowej: 400 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Borowej (poza obszarem planu) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa terenu z ul. Borowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

#### **§ 9. Teren elementarny D.W.1503.MN,U**

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

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 45 %.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej: 12,5 m,
  - b) gospodarczej i garaży: 4,5 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) budynki realizuje się w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w przeliczeniu na jeden budynek:
  - a) w zabudowie wolno stojącej: 900 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>;
- 9) zamknięcia kompozycyjne widoku od strony ul. Borowej i ul. Ks. Kan. M. Bryczkowskiego oznaczone na rysunku planu;
- 10) zakazuje się lokalizacji wolno stojących blaszanych boksów garażowych lub ich zespołów;
- 11) dopuszcza się realizację garaży:
  - a) wbudowanych w budynki mieszkalne,
  - b) wolnostojących, murowanych zblokowanych w zespoły boksów garażowych o jednolitej formie architektonicznej, zlokalizowanych po wschodniej stronie terenu elementarnego;
- 12) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, przy czym łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 50 % powierzchni mieszkaniowej;
- 13) część terenu objęta granicami strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami ochrony zabytków.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) w zabudowie wolno stojącej: 900 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.W.1509.KD.D) oraz ul. Borowej (poza obszarem planu) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa terenu z ulic: D.W.1509.KD.D lub ul. Borowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.W.1509.KD.D lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej w terenie D.W.1509.KD.D lub poza obszar planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, kanalizacji deszczowej;
- 4) ustala się likwidację oczyszczalni ścieków;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji.

#### **§ 10. Teren elementarny D.W.1504.MN**

### **1. Ustalania funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

### **2. Ustalania ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 60 %.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej 9,5 m, gospodarczej i garaży 4,5 m;
- 5) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi; dla garaży i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 6) dla budynku mieszkalnego ze stromym dachem maksymalna wysokość okapu dachu mierzona od poziomu terenu do spodu okapu: 4,0 m;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w przeliczeniu na jeden budynek:
  - a) w zabudowie wolno stojącej: 900 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) w zabudowie wolno stojącej: 900 m<sup>2</sup>,
  - b) w zabudowie bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Borowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

### **5. Ustalania komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z ul. Borowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalania inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej w terenie D.W.1504.MN lub poza obszar planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację zbiornika rezerwy wody gaśniczej;
- 5) ustala się likwidację oczyszczalni ścieków.

## **§ 11. Teren elementarny D.W.1505.MN**

### **1. Ustalania funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

### **2. Ustalania ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 60 %.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej 9,5 m, gospodarczej i garaży 4,5 m;
- 6) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi; dla garaży i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dla budynku mieszkalnego ze stromym dachem maksymalna wysokość okapu dachu mierzona od poziomu terenu do spodu okapu: 4,0 m;
- 8) zamknięcia kompozycyjne widoków od strony ul. Borowej i ul. ks. Kan. M. Bryczkowskiego, oznaczone na rysunku planu;
- 9) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 10) część terenu objęta granicami strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami ochrony zabytków;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w przeliczeniu na jeden budynek: 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy ks. Kan. M. Bryczkowskiego i ulicy D.W.1509.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa terenu z ulic: D.W.1509.KD.D, ul. ks. Kan. M. Bryczkowskiego lub ul. Borowej, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.W.1509.KD.D lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej w terenie D.W.1509.KD.D lub poza obszar planu.

### **§ 12. Teren elementarny D.W.1506.MN**

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

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 60 %.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej 9,5 m, gospodarczej i garaży 4,5 m;
- 6) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi:
  - a) w pierzei ul. Borowej i ul. Ks. Kan. M. Bryczkowskiego dachami o układzie kalenicowym do tych ulic,

- b) na pozostałym obszarze o układzie dowolnym,
  - dla garaży i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) dla budynku mieszkalnego ze stromym dachem maksymalna wysokość okapu dachu mierzona od poziomu terenu do spodu okapu: 4,0 m;
- 8) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 9) zamknięcia kompozycyjne widoków od strony ul. ks. Kan. M. Bryczkowskiego i ul. Borowej, oznaczone na rysunku planu;
- 10) część terenu objęta granicami strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami ochrony zabytków;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w przeliczeniu na jeden budynek: 900 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 900 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. ks. Kan. M. Bryczkowskiego, ul. Borowej i D.W.1509.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa terenu z ulic: D.W.1509.KD.D, ul. ks. Kan. M. Bryczkowskiego lub ul. Borowej, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.W.1509.KD.D lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej w terenie D.W.1509.KD.D lub poza obszar planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN lub budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji.

### **§ 13. Teren elementarny D.W.1507.ZL**

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

przeznaczenie terenu: zieleni leśna.

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

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:
  - a) cięć sanitarnych,
  - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją sieci inżynieryjnych i infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

wszelkie działania na terenie leśnym winny być zgodne z uproszczonym planem urządzenia lasu, z potrzebami gospodarki leśnej i ochroną przyrody.

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

nie dotyczy.

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

- 1) obsługa terenu z ul. ks. Kan. M. Bryczkowskiego, położonej poza obszarem planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się likwidację sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynieryjnych.

#### **§ 14. Teren elementarny D.W.1508.E**

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

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 20 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 4) budynek kryty dachem o dowolnej geometrii.

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

scalanie i podział należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

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

obsługa terenu z ul. Borowej, położonej poza obszarem planu.

##### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji innego typu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN.

#### **§ 15. Teren elementarny D.W.1509.KD.D**

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

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

nie obowiązuje realizacja zieleni.

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

- 1) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą otaczających terenów;
- 2) część terenu objęta granicami strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami ochrony zabytków.

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

scalanie i podział należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

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

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ustala się obszar ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

##### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i budowę sieci kablowych;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

#### **§ 16. Teren elementarny D.W.1510.MN**

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

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej 9,5 m, gospodarczej i garaży 4,5 m;
- 5) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi, dla garaży i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) dla budynku mieszkalnego ze stromym dachem maksymalna wysokość okapu dachu mierzona od poziomu terenu do spodu okapu: 4,0 m;
- 7) zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Zawrotnej, oznaczone na rysunku planu;
- 8) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Zawrotnej, ul. Fiołkowej, ul. Magnoliowej, położonych poza obszarem planu, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa terenu z ulic: Zawrotnej, Fiołkowej lub Magnoliowej, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

##### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.1510.MN, D.W.1512.P,U, D.W.1513.E lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN lub budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji.

#### **§ 17. Teren elementarny D.W.1511.MN**

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

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;



- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej 9,5 m, gospodarczej i garaży 4,5 m;
- 5) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi, dla garaży i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) dla budynku mieszkalnego ze stromym dachem maksymalna wysokość okapu dachu mierzona od poziomu terenu do spodu okapu: 4,0 m;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Wiślanej, ul. Fiołkowej, ul. Magnoliowej, położonych poza obszarem planu, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa terenu z ulic: Magnoliowej, Wiślanej lub Fiołkowej, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN lub budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji.

### **§ 18. Teren elementarny D.W.1512.P,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna i usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć zakwalifikowanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska,
  - b) usług i przedsięwzięć emitujących w ponadnormatywnych ilościach: gazy, dymy, opary lub odory,
  - c) obiektów z zakresu gospodarki odpadami,
  - d) nowych obiektów hodowlanych dla zwierząt,
  - e) wydzielonego parkingu dla samochodów ciężarowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług motoryzacyjnych w postaci warsztatu naprawczego samochodów osobowych;
- 4) zakazuje się składowania i magazynowania substancji o znacznym potencjale zagrożenia dla środowiska wodnego (np. rozpuszczalnych) albo stwarzających zagrożenie wybuchem;
- 5) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego obiektu produkcji zwierzęcej o maksymalnej obsadzie 10 jednostek przeliczeniowych DJP, pod warunkiem spełnienia przepisów i norm sanitarnych, przepisów w zakresie ochrony środowiska – do czasu zmiany profilu produkcji na nierolniczą.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 40 %;
- 2) zakazuje się działalności powodującej:

- a) zanieczyszczenie środowiska gruntowo – wodnego powyżej dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych,
  - b) pogorszenia stanu środowiska na terenach sąsiednich;
- 3) nakazuje się wprowadzenie form zagospodarowania terenu lub zabudowy ekranizujących oddziaływanie funkcji produkcyjno – usługowej na sąsiednie tereny mieszkaniowe np.: pasa zieleni wielopiętrowej, ekranów akustycznych, nieuciążliwych obiektów budowlanych itp., w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań w terenie.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii dachu;
- 6) dopuszcza się lokalizację szyldów i urządzeń reklamowych o wysokości do 4,5 m i powierzchni ekspozycji do 6,0 m<sup>2</sup>;
- 7) zakazuje się zakłócania warunków mieszkaniowych na terenach sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej poprzez oddziaływanie optyczne i akustyczne urządzeń reklamowych (np. poprzez instalacje emitujące pulsujące światło lub sygnały dźwiękowe);
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Fiołkowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa terenu z ul. Fiołkowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.1510.MN, D.W.1512.P,U, D.W.1513.E lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej poza obszarem planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni głębinowej, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN lub budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji.

## **§ 19. Teren elementarny D.W.1513.E**

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

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;

5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii.

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

scalanie i podział należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

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

obsługa terenu z ul. Magnoliowej, położonej poza obszarem planu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej SN/nn i budowę stacji innego typu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

### **§ 20. Teren elementarny D.W.1514.MN**

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

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej:
  - a) 60 % na obszarze SZM,
  - b) 50 % poza obszarem SZM;
- 2) na działkach przylegających do ul. Rozdroże nakazuje się wprowadzenie wzdłuż ulicy nasadzeń zieleni o charakterze izolacyjnym zmniejszającym negatywne oddziaływanie linii kolejowej relacji Szczecin – Poznań, znajdującej się poza granicami planu;
- 3) część terenu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej 9,5 m, gospodarczej i garaży 4,5 m;
- 6) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi, dla garaży i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie; dla budynków realizowanych przy ul. Kaplicznej nakazuje się układ kalenicowy połaci dachowej do tej ulicy;
- 7) dla budynku mieszkalnego ze stromym dachem maksymalna wysokość okapu dachu mierzona od poziomu terenu do spodu okapu: 4,0 m;
- 8) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 9) przy przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów mieszkalnych oraz przy realizacji nowej zabudowy wzdłuż ul. Rozdroże nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa linii kolejowej, w tym przekroczenie wewnątrz mieszkań dopuszczalnych poziomów dźwięku;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w przeliczeniu na jeden budynek: 800 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Rozdroże, ul. Kaplicznej, ul. Owsianej, położonych poza obszarem planu, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa terenu z: drogi wewnętrznej D.W.1517.KDW, ul. Rozdroże, ul. Kaplicznej, ul. Owsianej, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.W.1517.KDW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej w terenie D.W.1517.KDW lub poza obszar planu.

### **§ 21. Teren elementarny D.W.1515.E**

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

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50 %;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii.

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

scalanie i podział należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

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

- 1) obsługa terenu z ul. Owsianej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji transformatorowej SN/nn;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn.

### **§ 22. Teren elementarny D.W.1516.IT**

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

przeznaczenie terenu: korytarz infrastruktury inżynieryjnej.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 80 %;
- 2) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania zagrażającego eksploatacji rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej terenu;

2) dopuszcza się realizację nawierzchni utwardzonej rozbitnej.

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

scalanie i podział należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

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

- 1) obsługa terenu z ul. Owsianej lub ul. Rozdroże, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **§ 23. Teren elementarny D.W.1517.KDW**

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

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni;
- 2) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą otaczających terenów;
- 2) droga zakończona placem do zawracania.

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

scalanie i podział należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

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

- 1) obowiązuje przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się przekrój drogi w formie ciągu pieszo jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 3) ustala się obszar ruchu uspokojonego;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

stosuje się ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

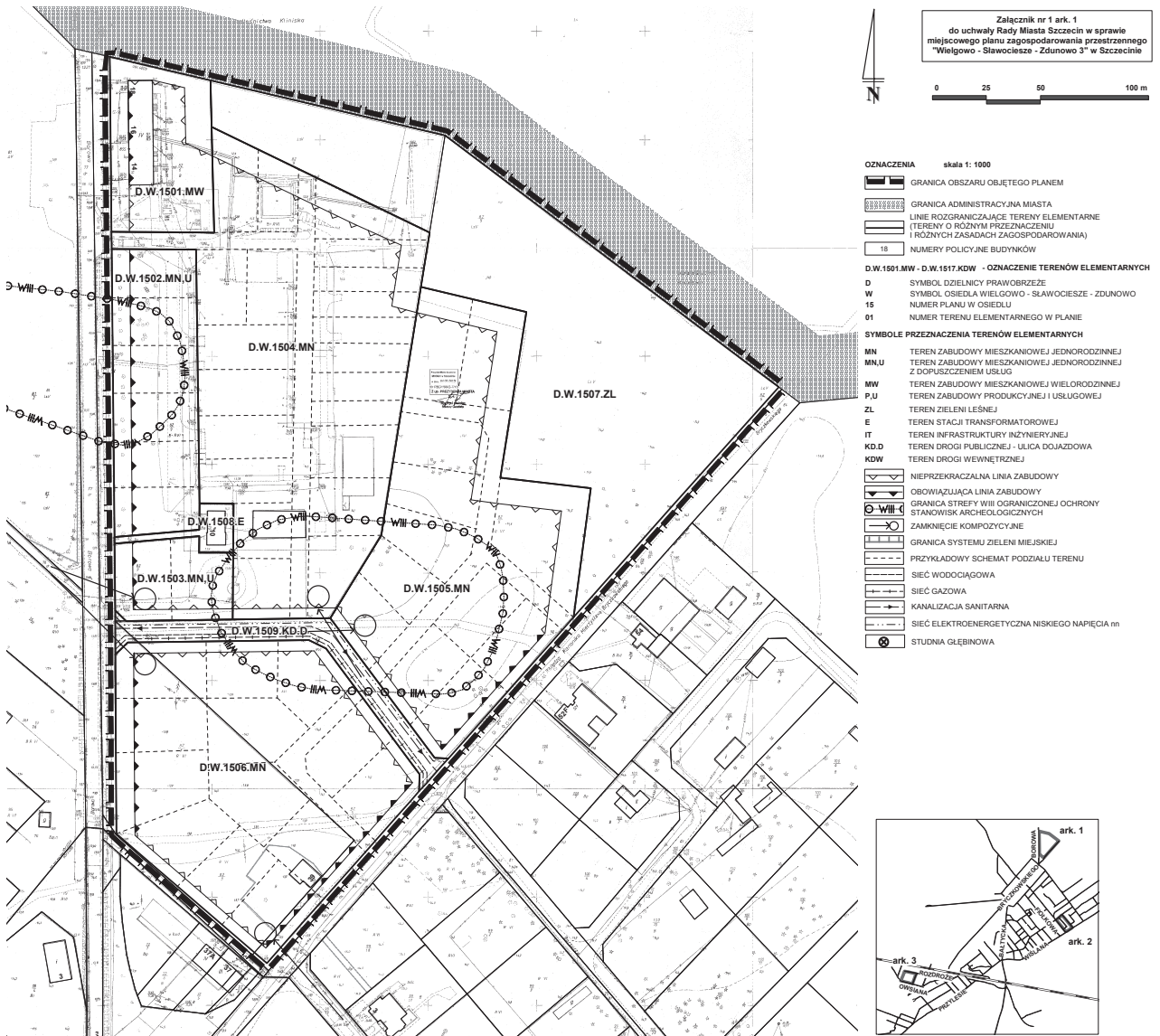
**§ 24.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

**§ 25.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławociesze – Zdunowo” uchwalonego Uchwałą nr LV/1025/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2006 r. wraz z późniejszymi zmianami (tekst jednolity w formie Obwieszczenia Nr 12/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 listopada 2013 r.).

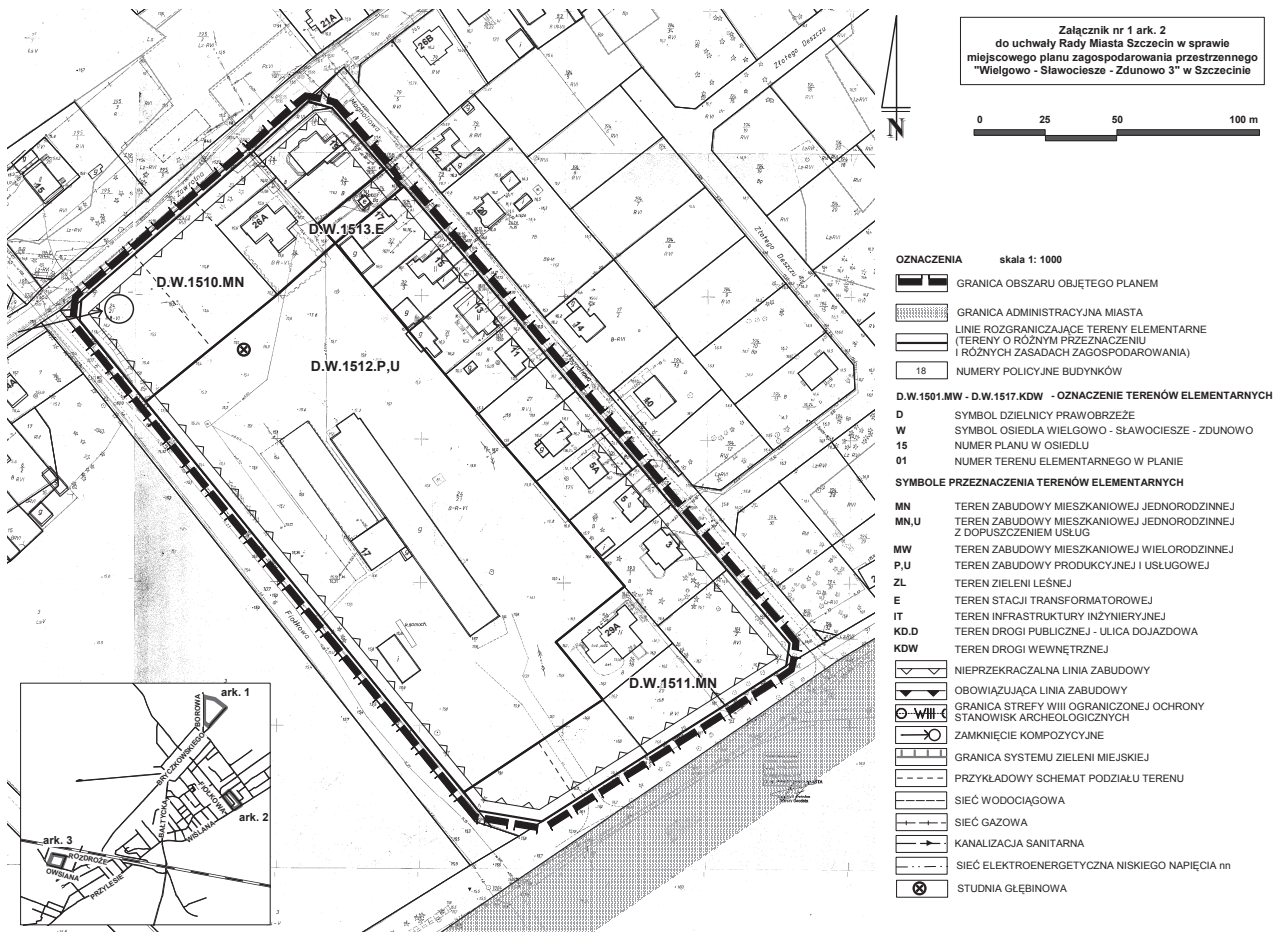
**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

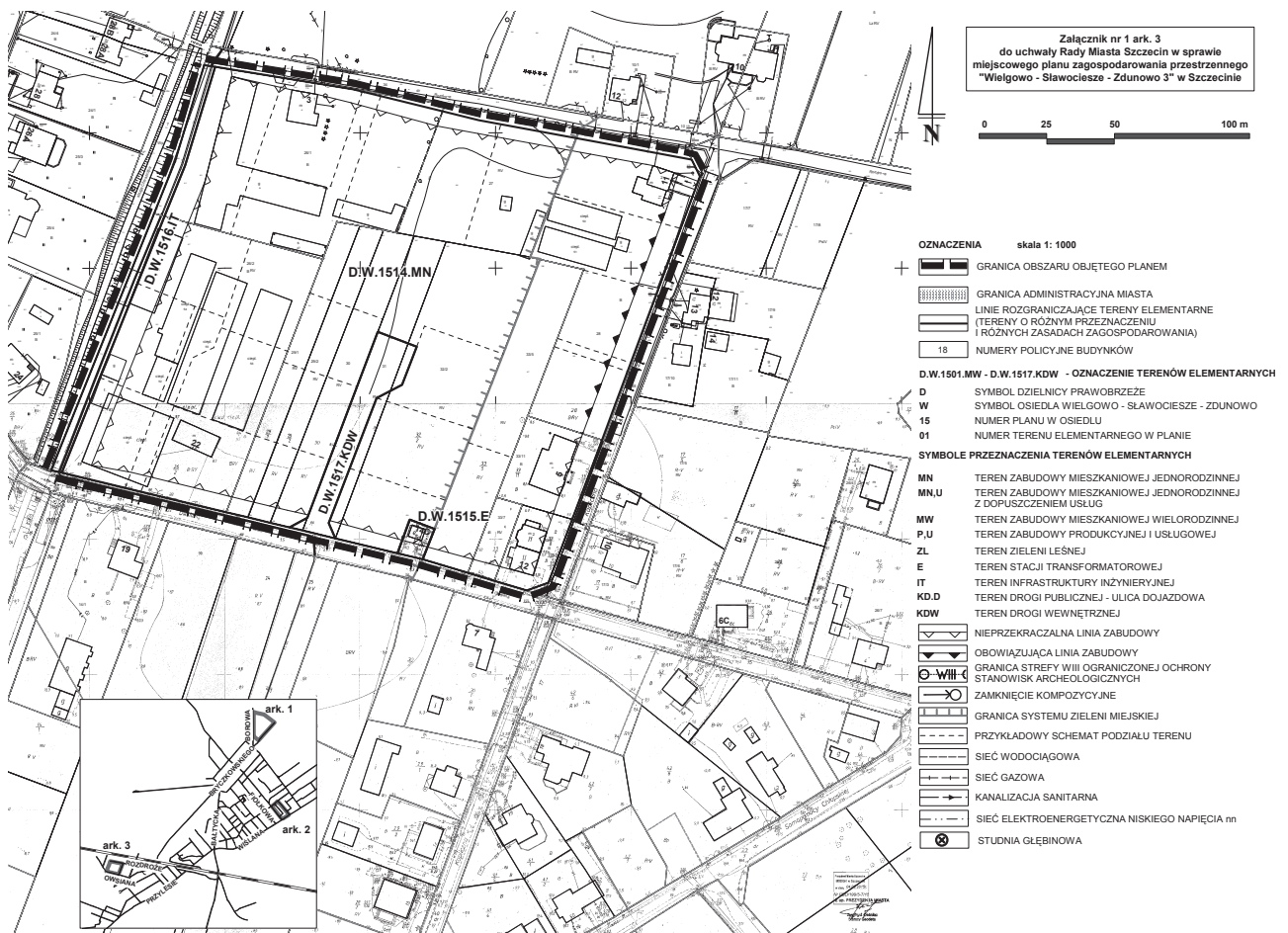
Załącznik Nr 1 ark. 1 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016r.



Załącznik Nr 1 ark. 2 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016r.



Załącznik Nr 1 ark. 3 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016r.







**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławociesz –  
Zdunowo 3” 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. 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:

Lp	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	D.W.1509.KD.D	Budowa drogi dojazdowej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 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.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo 3”.**

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 „Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo 3” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 20 czerwca 2016 r. do 11 lipca 2016 r., w terminie do dnia 25 lipca 2016 r. wpłynęły 4 pisma zawierające łącznie 11 uwag, zgodnie z wykazem stanowiącym integralną część dokumentacji formalno – prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin dnia 28 lipca 2016 r. rozpatrzył wniesione uwagi, w tym 8 uwag zostało uwzględnionych w projekcie planu.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag:

**1. Uwaga.**

Wniosek o dopuszczenie w terenie elementarnym D.W.1512,P,U lokalizacji wbudowanych lokali mieszkalnych o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej zabudowy produkcyjnej lub usługowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Teren jest produkcyjno-usługowy z istniejącymi obiektami: fermy drobiu, zakładem produkującym elementy ogrodzeniowe, warsztatem samochodowym itp. Właściciel nieruchomości w tym terenie wnioskował o zmianę planu w celu powiększenia sąsiedniego terenu mieszkaniowego o dwie działki budowlane kosztem swojego terenu produkcyjnego. Wniosek został uwzględniony w projekcie planu, więc wprowadzenie jeszcze dodatkowo lokali mieszkalnych w terenie produkcyjnym jest niezasadne i sprzeczne ze złożonym wnioskiem do planu. Umożliwienie realizacji dwóch sprzecznych funkcji w ramach jednego terenu doprowadziłoby do niejednoznacznego określenia przeznaczeniu terenu, formy przyszłej zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu.

**2. Uwaga.**

Wniosek o zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej nr 24/21 do 40 % (teren D.W.1512,P,U).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Teren prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i intensyfikacja tej zabudowy mogłaby obniżyć standard warunków mieszkaniowych i stworzyć konflikt z zabudową mieszkaniową.

**3. Uwaga.**

Wniosek o zmianę przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wielorodzinną (D.W.1502.MN,U i D.W.1503.MN,U).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Studium miasta Szczecina umożliwia uzupełnienie osiedla nową zabudową mieszkaniową wyłącznie jednorodziną. Peryferyjne położenie osiedla i jego podmiejski charakter predysponowany jest pod niską intensywność zabudowy. Istniejący w bezpośrednim sąsiedztwie budynek mieszkalny wielorodzinny, na który powołuje się składający uwagę, zawiera mieszkania pracowników byłej fermy drobiu. Obecnie mieszkania są własnością lokatorów i plan sankcjonuje ten stan prawny. W terenie położonym przy ul. Borowej (D.W.1502.MN,U) ustalenia planu dopuszczają realizację zabudowy wolno stojącej, bliźniaczej, szeregowej, a więc różnych form zabudowy. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na skraju miasta nie jest zgodne z kierunkiem wyznaczonym w Studium miasta.

## **Uzasadnienie**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławociesze – Zdunowo 3” został opracowany na podstawie Uchwały Nr XLV/1337/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 13.10.2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławociesze – Zdunowo 3”. Plan dotyczy trzech obszarów w osiedlu, o łącznej powierzchni 13,76 ha.

### **1. Informacje ogólne.**

Obecnie na przedmiotowym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławociesze - Zdunowo”, uchwalony uchwałą nr LV/1025/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 24.04.2006 r. wraz z późniejszymi zmianami (tekst jednolity planu w formie Obwieszczenia Nr 12/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 listopada 2013 r.).

Prace planistyczne zostały podjęte na wnioski właścicieli nieruchomości, którzy rezygnują z prowadzenia działalności produkcyjnej (rolniczej, hodowlanej, roślinnej) lub ją ograniczają, a zamierzają swoje grunty przeznaczyć na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Plan obejmuje 3 obszary:

1) obszar nr 1 (pow. 7,77 ha) położony w rejonie ulic Bryczkowskiego i Borowej, obejmuje: teren istniejącego budynku wielorodzinnego, teren zlikwidowanego zakładu produkcyjnego (ferma drobiu), stację transformatorową, grunty porolnicze zadrzewione i część kompleksu leśnego,

2) obszar nr 2 (pow. 2,95 ha) obejmuje kwartał zabudowy przy ul. Zawrotnej, ul. Fiołkowej, ul. Magnoliowej i ul. Wiślanej, w którym znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zakład produkcyjno – usługowy (ferma drobiu i zakład rzemieślniczy) i stacja transformatorowa,

3) obszar nr 3 (pow. 3,04 ha) położony w rejonie ulic: Owsianej, Kaplicznej i Rozdroże, obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, teren zlikwidowanej działalności rolniczej (szklarnie, magazyny, ferma drobiu) i stację transformatorową.

Sporządzany nowy plan dla tych obszarów wprowadza zmianę dotychczasowego przeznaczenia kilku nieruchomości gruntowych, a dla pozostałych nieruchomości pozostawia dotychczasowe. Wprowadzone regulacje planistyczne umożliwią inwestowanie zgodnie z obecnymi zamierzeniami właścicieli.

#### Obszar nr 1

Ustalenia planu umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie zlikwidowanego zakładu produkcyjnego w oparciu o istniejące ulice i nowo projektowaną ulicę dojazdową. Nowa zabudowa będzie nawiązywać do charakteru istniejącej zabudowy osiedla tj. obiekty do 1-3 kondygnacji nadziemnych, na większości terenu ze stromym dachem i dużym udziałem zieleni w granicach działki budowlanej. Regulacje planistyczne obejmują także wydzielenie terenu dla stacji transformatorowej i terenu dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej.

#### Obszar nr 2

Ustalenia planu przeznaczają niewielką południową część terenu produkcyjno-usługowego od strony ul. Wiślanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, powiększając w ten sposób sąsiednie tereny mieszkaniowe. Na pozostałej części terenu produkcyjno-usługowego obecna funkcja produkcyjna będzie utrzymana, a działalność zakładu ograniczona do nieuciążliwej dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej.

#### Obszar nr 3

Ustalenia planu umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie wcześniej użytkowanym na działalność ogrodniczą (szklarnie, magazyny) wyłączając z zabudowy pas terenu wzdłuż ciekłu Chelszcząca, na którym zlokalizowany jest rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych. Regulacje planistyczne obejmują także wydzielenie terenu dla stacji transformatorowej i projektowanej drogi wewnętrznej.

### **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.**

Osiedle Wielgowo-Sławociesze-Zdunowo charakteryzuje się zabudową podmiejską, głównie mieszkaniową z usługami typu osiedlowego oraz z nielicznymi zachowanymi elementami zabudowy wiejskiej. Trzy obszary planu obejmują tereny położone na obrzeżach osiedla, już zainwestowane, które

użytkowane są m.in. na działalność rolniczą (obszar nr 3) i działalność produkcyjno-usługową (obszar nr 1 i nr 2) i pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wprowadzane planem zmiany w przeznaczeniu kilku nieruchomości na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zapewnią ład przestrzenny w osiedlu poprzez ujednoczenie charakteru i funkcji zabudowy, jej kompozycję, tworząc harmonijną całość funkcjonalno-przestrzenną osiedla. Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca i w niewielkim zakresie bliźniacza i szeregowa, będzie oparta o istniejący układ drogowy i będzie nawiązywać do formy zabudowy istniejącej. W zakresie urbanistyki ład przestrzenny zapewnią:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej od 45 % do 60 %,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy od 25 % do 30 %,
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) określone wskaźniki intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8 w zależności wysokości zabudowy i wielkości działki budowlanej,
- 5) ustalona maksymalna wysokość zabudowy w przedziale od 4,5 m do 12,5 m,
- 6) kształty dachów poprzez ustalenie krycia budynków mieszkalnych głównie dachami stromymi o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem co najmniej 35°,
- 7) nakaz stosowania ogrodzeń wyłącznie ażurowych,
- 8) zakaz lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem terenów położonych przy ul. Borowej i ul. Wiślanej.

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

Krajobraz osiedla tworzy przede wszystkim ekstensywna zabudowa mieszkaniowa głównie jednorodzinna, zabudowa usługowa o charakterze osiedlowym, nieliczna zabudowa produkcyjna oraz skupiska drzewostanu leśnego pomiędzy tą zabudową. Otoczenie osiedla stanowią lasy i tereny upraw rolnych. Ustalone w planie przeznaczenie terenów i zasady ich zabudowy uwzględniają istniejące walory architektoniczne i krajobrazowe osiedla. Wprowadzana nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej lub jej kontynuację co pozwoli na utrzymanie jednolitej struktury funkcjonalno – przestrzennej osiedla i zachowanie walorów krajobrazowych osiedla.

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

W granicach trzech obszarów planu nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych objętych ochroną oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.).

Ingerencja ustaleniami planu w środowisko przyrodnicze ograniczona została wyłącznie do terenów już zainwestowanych lub przeznaczonych w dotychczasowym planie z 2006 r. pod zabudowę. Część obszaru planu stanowi teren leśny chroniony przed zabudową i przeznaczony w planie na cele gospodarki leśnej. Grunty rolnicze w granicach administracyjnych miasta nie wymagają ochrony prawnej.

W granicach planu nie występują ciekły wodne ani rowy melioracyjne. W obszarze nr 1 znajduje zbiornik rezerwy wody gaśniczej i nieczynna już oczyszczalnia ścieków. W obszarze nr 2 znajduje się czynna studnia głębinowa, która będzie nadal wykorzystana i utrzymana.

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na zmiany w lokalnym obiegu wody spowodowane ograniczeniem infiltracji poprzez nawierzchnie nieprzepuszczalne. Możliwości zabudowy gruntu są ograniczone, przy ustalonej dużej powierzchni biologicznie czynnej minimum 45 % w terenach intensywniejszej zabudowy i minimum 60 % w terenach o mniejszej intensywności.

W ustaleniach planu dopuszczono odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych, a także retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) tych wód i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego.

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



W obszarze planu występują dwie strefy VIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, w których dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami ochrony zabytków. W obszarze planu nie występują zabytki podlegające ochronie konserwatorskiej.

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

Ustalenia planu uwzględniają oddziaływanie przyszłych inwestycji na warunki życia i zdrowie ludzi, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Trzy obszary planu położone są przy ulicach publicznych, które nie są obciążone dużym ruchem samochodowym i nie występuje z tego powodu uciążliwość.

Największa uciążliwość występuje w obszarze nr 3, który położony jest w odległości 150,0 m od magistrali kolejowej relacji Szczecin – Poznań. W ustaleniach planu dla nowej i planowanej zabudowy przy ul. Rozdroże wprowadzono:

1) nakaz nasadzeń zieleni o charakterze izolacyjnym zmniejszającym negatywne oddziaływanie linii kolejowej na warunki zamieszkania,

2) wymóg zastosowania rozwiązań technicznych eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa tej linii, w tym przekroczenie wewnątrz mieszkań dopuszczalnych poziomów dźwięku.

W obszarze nr 2, w terenie przeznaczonym pod funkcje produkcyjno – usługowe (D.W.1512.P,U) ustalenia planu ograniczają działalność prowadzoną w tym terenie wykluczając przedsięwzięcia zakwalifikowane jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko i zakazując lokalizacji nowych obiektów hodowlanych dla zwierząt, dopuszczając funkcjonowanie istniejącej obiektu hodowlanego tylko do 10 DJP (tak jak w dotychczasowym planie z 2006 r.). Dodatkowo nakazuje się wprowadzenie różnych form zagospodarowania terenu lub zabudowy ekranizujących oddziaływanie obiektów produkcyjno – usługowych na sąsiednie tereny mieszkaniowe.

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. Inne potrzeby osób niepełnosprawnych nie wymagają formułowania dodatkowych ustaleń w zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

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

Obszary planu położone są w zainwestowanych częściach osiedla, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i sieci inżynierskich (wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna). Wprowadzone regulacje planistyczne przyczynią się do podniesienia walorów ekonomicznych nieruchomości poprzez wyeliminowanie istniejących form tymczasowego użytkowania (głównie obiektów szklarniowych służących działalności ogrodniczej przy ul. Owsianej i Rozdroże w obszarze nr 3) lub pozostałości po nieczynnych obiektach produkcyjnych przy ul. Borowej (obszar nr 1). Ustalenia planu umożliwią prowadzenie racjonalnej gospodarki gruntami, co spowoduje większą atrakcyjność tych gruntów i wykorzystanie ich zgodnie z zamierzeniami właścicieli i z obecnymi trendami w obrocie nieruchomościami.

W oparciu o ustalenia planu zarówno właściciele prywatni jak i Gmina Szczecin będą mogli uzyskać dochód z tytułu sprzedaży gruntów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Dochód ze sprzedaży swoich gruntów Gmina Szczecin mogła uzyskać już wcześniej tj. od 2006 r., co jednak nie nastąpiło. W sporządzanym obecnie planie warunki do podziału i sprzedaży tych gruntów są korzystniejsze niż w obowiązującym planie, gdyż projektowana dodatkowa droga D.W.1509.KD.D zapewni nowo wydzielanym działkom budowlanym bezpośredni dostęp do drogi publicznej i będzie stanowiła korytarz dla infrastruktury technicznej.

O wysokich walorach ekonomicznych przestrzeni decydują ustalenia planu, z których wynika, iż nowa zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej lub jej kontynuację. Dzięki temu utrzymana zostanie jednolita struktura funkcjonalno – przestrzenna osiedla. Zachowane zostaną walory krajobrazowe osiedla.

## **2.7. Prawo własności.**

Struktura własności w trzech obszarach planu jest zróżnicowana - grunty należą do Gminy Miasto Szczecin, właścicieli prywatnych oraz wieczystych użytkowników.

Projektowane w planie drogi: w obszarze nr 1 publiczna droga dojazdowa D.W.1509.KD.D i w obszarze nr 3 droga wewnętrzna D.W.1517.KDW zlokalizowane są na gruncie komunalnym. Przewiduje się wywłaszczenie na cele publiczne tylko niewielkiego fragmentu gruntu prywatnego na trójkąt widoczności dla drogi D.W.1509.KD.D (obszar nr 1) ok. 12 m<sup>2</sup>.

Na gruncie prywatnym wyznaczono teren elementarny D.W.1516.IT, przez który przebiega zrealizowany już rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych. Grunt ten będzie mógł być nadal użytkowany przez właścicieli nieruchomości, jednak z ograniczeniami w jego zagospodarowaniu.

Przewiduje się, że dla tego gruntu tj. fragmenty działek nr 26/1 i 26/2 obr. 4100 (razem pow. 634 m<sup>2</sup>) będzie ustalona służebność dostępu do rurociągu w celu jego konserwacji.

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

Obszar planu nie obejmuje terenów w użytkowaniu Sił Zbrojnych, nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej, terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa ani potrzeby ich wyznaczania. Dla tego obszaru nie ma określonych zadań rządowych.

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

Plan spełnia potrzeby właścicieli nieruchomości, zgodnie z ich wnioskami. Zamierzenia właścicieli nie kolidują z interesem publicznym, a sprzyjają spójnemu zagospodarowaniu osiedla. Zmiana przeznaczenia nieruchomości na funkcje mieszkaniowe uporządkuje obecny stan tych nieruchomości. Zgodne z interesem publicznym jest utrzymanie jednolitej struktury funkcjonalno – przestrzennej osiedla.

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

Obsługę komunikacyjną trzech obszarów planu zapewniają drogi publiczne, w których przebiegają sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna. Projektowana w obszarze nr 1 publiczna droga dojazdowa dodatkowo ułatwi obsługę komunikacyjną terenu przeznaczonego pod zabudowę.

Do czasu realizacji w osiedlu kanalizacji sanitarnej ustalenia planu dopuszczają odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków.

Zaopatrzenie w gaz i energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych sieci na obszarze planu lub spoza obszaru planu.

Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do gruntu albo do kanalizacji deszczowej jeśli istnieją lub zaistnieją warunki techniczne takiego przyłączenia. Dopuszcza się retencjonowanie tych wód i wykorzystanie ich do celów własnych lub do prowadzonej działalności.

Ustalenia planu umożliwiają zachowanie istniejącej studni głębinowej w obszarze nr 2.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

W planie określa się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

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

Zgodnie z procedurą formalno – prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony został poprzez:

1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu w terminie od 4.12.2014 r. do 28.12.2014 r.,

2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu w terminie od 20.06.2016 do 11.07.2016 r.,

3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie w dniu 28.06.2016 r.,

4) możliwość składania uwag do planu w terminie do 25.07.2016 r.

Na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o ww. terminach. Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie,

ul.Szymanowskiego 2.

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

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest wyspecjalizowana jednostka - Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym opracowującym projekt planu. BPPM posiada warunki organizacyjno techniczne do organizowania spotkań, prezentacji itp. W siedzibie biura organizowane są dyskusje publiczne i wykładany jest do publicznego wglądu projekt planu.

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 w stosunku do wynikającego z wymogów ustawowych. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć i uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta.

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

Obszar planu obejmuje tereny zasilane z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności.

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

Ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania uwzględniono wnioski mieszkańców osiedla, które były podstawą do wszczęcia procedury planistycznej. Przeznaczenie poszczególnych terenów uwzględnia bezpośrednio interes prywatny właścicieli nieruchomości, a także pośrednio interes publiczny, który przekłada się na racjonalne wykorzystanie terenów po niefunkcjonującym już zakładzie produkcyjnym firmy Drobimex (obszar nr 1), czy po terenie produkcji rolniczej (obszar nr 3). Projektowana funkcja mieszkaniowa jest kontynuacją istniejącej zabudowy mieszkaniowej w osiedlu, nie stanowi elementu dysharmonijnego a umożliwia zagospodarowanie terenów obecnie nieużytkowanych i ulegających degradacji.

Projektowana na gruncie komunalnym w obszarze nr 1 droga dojazdowa (D.W.1509.KD.D) umożliwi racjonalne gospodarowanie gruntami komunalnymi i prowadzenie sieci inżynierskich w sposób racjonalny, uporządkowany i bezkolizyjny dla zabudowy.

W procedurze planistycznej, w wyznaczonym terminie wpłynęły 4 pisma, w których było łącznie 12 uwag. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył w dniu 1 sierpnia 2016 r. uwagi złożone do projektu planu, podejmując decyzję o uwzględnieniu 8 uwag i nieuwzględnieniu 3 uwag. Uzasadnienie odrzucenia uwag zawiera załącznik nr 4 do uchwały planu.

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

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich. Obszary planu są w najwyższym stopniu przygotowane do zabudowy, zaopatrzone w media a także z dostępem do komunikacji zbiorowej.

Ustalenia planu nie ingerują w teren leśny, zachowując funkcję leśną do prowadzenia gospodarki leśnej.

## **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.) dla jednostek planistycznych:

- 1) D.W.21 – obszar nr 1 nr 2,
- 2) D.W.04 – obszar nr 3.

Studium określa kierunek zagospodarowania przestrzennego w ww. jednostkach, jego funkcję dominującą i uzupełniającą. W obu jednostkach funkcją dominującą jest to funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, a funkcją uzupełniającą m.in. usługi osiedlowe, usługi nieuciążliwe, produkcja. Ustalenia planu przejmują rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne określone w studium miasta i są z nimi zgodne.

## **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. W opracowanej „Prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp Wielgowo – Sławociesze – Zdunowo 3” przedstawiono analizę wpływu ustaleń planu na finanse publicznej gminy.

Po stronie wydatków będą nakłady na realizację zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej przedstawione w załączniku nr 3 do projektu planu. Będzie to budowa publicznej drogi dojazdowej D.W.1509.KD.D i realizacja w niej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i ewentualnie kanalizacji deszczowej (ogółem około 1,3 mln zł). Z uwagi na korzystne warunki do zagospodarowania wód opadowych występujące w tym obszarze, rezygnacja z realizacji kanalizacji deszczowej jest w pełni uzasadniona, co wykazuje opracowana Prognoza skutków finansowych.

Planowana na gruncie gminy droga wewnętrzna D.W.1517.KDW (obszar nr 3) będzie mogła być sprzedana wraz z działkami budowlanymi.

Po stronie dochodów (łącznie około 0,55 mln zł) największą pozycją będą wpływy niepewne z tytułu renty planistycznej (ok. 90,5%) i opłat adiacenckich (ok. 9,5%). Do naliczenia renty planistycznej, na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy, wskazano wszystkie tereny objęte planem, jednak w przypadku gruntów gminnych opłata planistyczna nie wpływa na budżet gminy.

Nie stwierdzono występowania terenów, których wartość spadnie. W terenie D.W.1516.IT przez który przebiega zrealizowany już rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych nastąpią istotne ograniczenia w sposobie zagospodarowania gruntu, jednak w każdym indywidualnym przypadku ocena potencjalnego spadku wartości nieruchomości wymagać będzie sporządzenia wyceny nieruchomości.

Z analizy zakresu przekształceń obszaru oraz prognozy nakładów inwestycyjnych na inwestycje z zakresu infrastruktury 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 „Wielgowo – Sławociesze – Zdunowo 3” 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.