

**UCHWAŁA NR**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia**

**w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gontynka” w Szczecinie pod nazwą „Gontynka 2”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XII/333/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gontynka” w Szczecinie pod nazwą „Gontynka 2”, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina” (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24 listopada 2008r.), uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gontynka 2” w Szczecinie na obszarze osiedla Drzetowo – Grabowo i Niebuszewo – Bolinko, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 16,8 ha ograniczony:

- 1) od północy terenami kolejowymi
- 2) od wschodu ogrodami działkowymi przy ul. Bożeny wraz z ulicą
- 3) od południa ul. 1-Maja wraz z ulicą
- 4) od zachodu ul. Emilii Sczanieckiej wraz z ulicą.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) S.D. 1001.US,UC – pow. 7,84 ha,
- 2) S.D. 1002.KD.L – pow. 1,25 ha,
- 3) S.D. 1003.U – pow. 1,18 ha,
- 4) S.D. 1004.KSP – pow. 0,34 ha,
- 5) S.D. 1005.WZ – pow. 0,58 ha,
- 6) S.D. 1006.KS – pow. 0,64 ha,
- 7) S.D. 1007.KD.Z – pow. 3,01 ha,
- 8) S.D. 1008.KD.Z – pow. 1,96 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny usług, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, park wodny wraz z terenami sportu i rekreacji, obszar ujęcia wody podziemnej „1-go Maja”, system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gontynka 2” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina” (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24 listopada 2008r.) stanowi Załącznik nr 2 składający się z arkuszy 1 i 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 zasady ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

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

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

S – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście

D – litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym miasta – osiedle Drzetowo-Grabowo,  
1 – liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu,  
001, 002... – liczba określająca kolejny numer terenu elementarnego.

symbol terenu oznaczający:

U	teren usług
US,UC	teren parku wodnego, wielofunkcyjny obszar usługowy o funkcji sportowo – rekreacyjnej z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup>
WZ	teren ujęcia wody
KSP	teren stacji paliw
KS	teren parkingu dla samochodów osobowych
KD.Z	teren dróg publicznych – ulica zbiorcza
KD.L	teren dróg publicznych – ulica lokalna

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 ustaleń:

- 1) Ustalenia funkcjonalne;
- 2) Ustalenia ekologiczne;
- 3) Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) Ustalenia zasad parcelacji;
- 5) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej;

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych; do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- 5) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup>;
- 6) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 7) **wartościowy drzewostan** – chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i

parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
- b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,  
drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwia, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm.

## **Rozdział 2**

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

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

Dopuszcza się lokalizację stacji telefonii, masztów antenowych i radiowych na dachach budynków na terenach S.D.1001.US,UC i S.D.1003.U;

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

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem: cięć sanitarnych oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem. Zakaz nie obejmuje realizacji dróg i ulic;
- 2) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 3) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 4) na działkach budowlanych obowiązują wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu na pierwszą kondygnację nadziemną budynku do najwyższej położonej krawędzi pokrycia dachu lub punktu zbiegu połaci dachowych;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,20 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących lub wbudowanych:
  - a) na tle i wśród zieleni urządzonej,
  - b) na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego;
- 4) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe (z wyłączeniem kiosków wolno stojących, kontenerów i przyczep) warunkuje się:
  - a) dostosowaniem do istniejącego krajobrazu i otaczającej zabudowy,
  - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
  - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 3) dopuszcza się podział terenu określony przez linie rozgraniczające tereny elementarne;
- 4) zakazuje się wydzielania działek po obrysie budynków;
- 5) dopuszcza się wydzielanie i łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnią będą:
  - a) S.D.1007.KD.Z (ul. Szczanieckiej) - połączenie z obszarem śródmieścia oraz dzielnicą Północ,

- b) S.D.1008.KD.Z (1 Maja) - połączenie z obszarem śródmieścia oraz poprzez przedłużenie ul. 1 Maja i ul. Niemierzyńską z dzielnicą Zachód,
- c) S.D.1002.KD.L (ul. Bożeny) – połączenie z ul. 1 Maja i ul. Szczanieckiej,
- 3) zapotrzebowanie na miejsca postojowe oblicza się w oparciu o wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 4) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w ustaleniach szczegółowych nie obowiązują w przypadku:

- a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych;
- d) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),

- 5) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

- 1) linie rozgraniczające dróg i ulic wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 80 do 200 mm zasilanej z magistrali wodociągowej o średnicy 400 mm i ujęcia wody „1-go Maja” przy ul. Bożeny;
- 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 wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną o średnicy 0,20 – 0,40 m do istniejących i projektowanych kolektorów ogólnospławnych o średnicach: 1,00/1,50 m, 0,6/0,9 m, 1,6 m w ul. 1-go Maja, Bożeny w zlewni pompowni ścieków „Grabów”;
- 5) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,20–0,50 m do kolektorów ogólnospławnych o średnicy 3,00/2,10 m, 1,6 m w ul. 1-go Maja i Bożeny;
- 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy 25 – 225 mm w ulicach: 1-go Maja i Bożeny oraz istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy średnicy 40 – 225 mm w ulicach: 1-go Maja i Bożeny;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci grzewczej zasilanej poprzez magistralę o przekroju 2 x 400 mm w ulicach: 1-go Maja i Szczanieckiej oraz poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 8) dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska jak niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.;
- 9) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych modernizacji;
- 10) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej 15 kV w ulicach: 1-go Maja, Szczanieckiej i Bożeny poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 11) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych;
- 12) dopuszcza się lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 13) nowe i modernizowane sieci inżynieryjne należy prowadzić jako podziemne;
- 14) na terenie strefy ochronnej ujęcia wody lokalizacja parkingów oraz wykonywanie wykopów dopuszcza się po określeniu ich wpływu na jakość wody podziemnej;
- 15) w obszarze planu zlokalizowane jest ujęcie wody podziemnej „1-go Maja” przy ul. Bożeny z ustanowioną strefą ochronną bezpośrednią i strefą ochrony pośredniej zewnętrznej.

Na terenie strefy ochrony bezpośredniej należy zapewnić:

- odprowadzanie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń do poboru wody,
- zagospodarowanie terenu zielenią,
- szczelne odprowadzenie poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody,
- ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach do poboru wody.

Na terenie strefy ochrony pośredniej zewnętrznej zakazuje się:

- wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- rolniczego wykorzystania ścieków,
- przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- wykonywania robót melioracyjnych i wykopów ziemnych, jeżeli miałyby zagrażać naruszeniem układu wód ujęcia,
- lokalizowania zakładów przemysłowych bez określenia ich wpływu na jakość wód podziemnych,
- lokalizowania magazynów i stacji produktów ropopochodnych oraz innych substancji chemicznych (za wyjątkiem stacji gazu propan-butan) oraz rurociągów do ich transportu bez określenia ich wpływu na jakość wody podziemnej,
- lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- mycia pojazdów mechanicznych,
- urządzania parkingów bez określenia ich wpływu na jakość wody podziemnej,
- lokalizowania nowych ujęć wody, które mogą niekorzystnie wpływać na zasoby wody z przedmiotowego ujęcia,
- lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt.

### **Rozdział 3**

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

##### **§ 7. Teren elementarny S.D.1001.US,UC**

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

- 1) przeznaczenie terenu: park wodny, wielofunkcyjny obszar usługowy o funkcji sportowo - rekreacyjnej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie:
  - a) wypoczynku – działalność ośrodków sportowo – rekreacyjnych, basenów, krytych pływalni, boisk sportowych, lodowisk, boisk odkrytych i pod dachem, siłowni, ośrodków kulturalnych i rozrywkowych np. kręgielni, klubów bilardowych, czytelní, bibliotek itp. a także tereny sportowe, tereny zieleni przeznaczone na cele wypoczynkowe.
  - b) obsługi firm i klientów – działalność związana z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, wynajęcie specjalistów, badania, wdrożenia, działalność związana z prowadzeniem interesów: działalność prawnicza, biurowa, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, usługi rzeczowe, np. fotografowanie, poligrafia plakatowanie, urządzanie wystaw, pakowanie, a także usługi drobne np. gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, pralnia, szewc itp.
  - c) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - d) biznesu – działalność biurowa i centrów kongresowych;
  - e) gastronomii – działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, drink barów, barów szybkiej obsługi, cukierni, lodziarni, koktajlbarów, barów śniadaniowych, placówek gastronomiczno – kulturalno – rekreacyjnych np. klubów artystycznych, bilardowych itp.
  - f) turystyki – działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli;
- 3) dopuszcza się organizację imprez masowych w zakresie widowiskowo-sportowym.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 25%;
- 2) istniejący szpaler lip wzdłuż wschodniej granicy terenu S.D.1003.U, określony na rysunku planu do zachowania;
- 3) dopuszcza się uzupełnienie istniejącego szpalera drzew.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) do 11 kondygnacji nadziemnych w pasie do 30 metrów wzdłuż linii rozgraniczających ulic: S.D.1007.KD.Z (Szczanieckiej), S.D.1008.KD.Z (1 Maja) oraz S.D.1002.KD.L (Bożeny), lecz nie więcej niż 35 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
  - b) do 14 kondygnacji nadziemnych w pasie powyżej 30 metrów wzdłuż linii rozgraniczających ulic: S.D.1007.KD.Z (Szczanieckiej), S.D.1008.KD.Z (1 Maja) oraz S.D.1002.KD.L (Bożeny), lecz nie więcej niż 46 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dowolnymi dachami o dowolnych parametrach;

- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego. Ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego w formie naziemnych urządzeń sportowych typu: boisko, sezonowe lodowisko z dopuszczeniem przekrycia powłokami rozbieralnymi
- 5) zabudowę wzdłuż ulic realizuje się z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 6) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku;
- 7) na obszarze o pow. min. 3,5ha stanowiącym jedną całość, obowiązuje realizacja parku wodnego z bogatym programem usług towarzyszących z zapewnieniem:
  - a) łącznej powierzchni lustra wody basenów rekreacyjnych wewnątrz budynku parku wodnego co najmniej 1400 m<sup>2</sup>,
  - b) łącznej powierzchni lustra wody basenów rekreacyjnych na zewnątrz budynku parku wodnego co najmniej 700 m<sup>2</sup>,
  - c) co najmniej 13000 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy głównego obiektu kubaturowego parku wodnego,
  - d) przeznaczenia do 30% powierzchni użytkowej budynku głównego parku wodnego na lokalizację gastronomii, biur w tym administracji parku wodnego, pokoi gościnnych, sal konferencyjnych, usługi typu fryzjer, dzienna opieka nad dziećmi itd., a także lokalizacji sklepów o łącznej powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 300 m<sup>2</sup>,
  - e) terenów zielonych przeznaczonych do leżakowania.
- 8) harmonijna sylweta od strony ul. Szczanieckiej, określona na rysunku planu;
- 9) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wyłącznie jako wbudowanych w obiekty lub jako dobudowanych do obiektów – z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) zakazuje się lokalizowania dobudowanych stacji transformatorowych widocznych od strony ul. Szczanieckiej;
- 11) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących i wbudowanych związanych z użytkowaniem terenu;
- 12) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 13) dopuszcza się lokalizację basenu pływakiego z zastrzeżeniem, że powierzchnia lustra wody basenu pływakiego nie będzie wliczana w minimalną powierzchnię lustra wody ustaloną w pkt. 7 litera a) i b);
- 14) od strony ulic obowiązuje obudowa lub osłona instalacji i urządzeń technicznych znajdujących się na dachach budynków i związanych z ich funkcjonowaniem;
- 15) zakazuje się lokalizacji wolno stojących parterowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min. 10 000m<sup>2</sup> – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenu S.D.1007.KD.Z: 50m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przylegającej granicy terenu S.D.1007.KD.Z: 85 - 95 stopni;
- 4) dopuszcza się wydzielenie z terenu elementarnego 1 działki o min. pow. 4000m<sup>2</sup> dla realizacji funkcji hotelarskiej;
- 5) zakazuje się podziału terenu przeznaczonego na park wodny o łącznej powierzchni min. 3,5ha.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu dopuszczalna jest z terenu S.D.1002.KD.L (Bożeny), terenu S.D.1008.KD.Z (1 Maja) oraz – z zastrzeżeniem pkt 2 - z terenu S.D.1007.KD.Z (Szczanieckiej);
- 2) dopuszcza się jedno połączenie z ulicy S.D.1007.KD.Z ograniczone do relacji prawoskrętnych lub dwa połączenia – tylko dla relacji prawoskrętnych - z których jedno stanowić będzie wjazd na teren, a drugie wyjazd - włączenie się do ulicy S.D.1007.KD.Z;
- 3) dojazd do terenu od ul. 1 Maja poprzez jedno połączenie, które sytuuje się poza istniejącą aleją lipową, po jej wschodniej stronie;
- 4) dopuszcza się przejazd do terenu S.D.1003.U oraz S.D.1004.KSP;
- 5) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 7;
- 6) obowiązuje lokalizacja minimum 2 miejsc dla autokarów;
- 7) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) obiektu rekreacyjno – sportowe – 1 miejsce postojowe/10 użytkowników;

- b) sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> – 2 miejsc postojowych/100 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży;
- c) sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – min. 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- d) obiekty ekspozycyjno – handlowe – 15 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
- e) hotele – 4 miejsca postojowe/10 łóżek;
- f) gastronomia – 1 miejsce postojowe /10 miejsc konsumpcyjnych;
- g) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.1001.US,UC, S.D.1008.KD.Z (1-go Maja), S.D.1002.KD.L (Bożeny), S.D.1007.KD.Z (Szczaniecka);
- 2) istniejąca sieć: wodociągowa o średnicy 100 - 500 mm, elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna o średnicy 0,3 – 0,5/0,75 m, kanalizacja deszczowa o średnicy 0,15 – 0,5 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowej sieci w granicach terenu elementarnego;
- 3) projektowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV dobudowana lub wbudowana;
- 4) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa SN-15 kV zasilająca stację transformatorową na terenie S.D.1005.WZ - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowej sieci w granicach terenu elementarnego;
- 5) dopuszcza się likwidację istniejącej studni ujęcia wody „1-go Maja” po wyczerpaniu jej zasobów lub przeniesienie na teren S.D.1005.WZ. Istniejąca sieć wodociągowa łącząca studnię ze stacją uzdatniania do czasu zakończenia eksploatacji studni do zachowania lub przeniesienia. Dla istniejącej sieci zachować służebność gruntową w pasie o szerokości 1,5 m;
- 6) teren objęty strefą ochrony pośredniej zewnętrznej i częściowo strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „1-go Maja” oznaczona na rysunku planu.

### **§8. Teren elementarny S.D.1002.KD.L**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – lokalna.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących. Ustalenie nie dotyczy tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego. Ustalenie nie dotyczy sposobu rozwiązania połączenia z terenem S.D.1008.KD.Z.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,2 m do 32,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych realizuje się w formie zatok przy jezdni ulicy.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa średniego i niskiego ciśnienia, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca magistrała wodociągowa o średnicy 400 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejące gazociągi: średniego ciśnienia o średnicy 150-315 mm i niskiego ciśnienia o średnicy 250-315 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 4) projektowana magistrała wodociągowa o średnicy 400-450 mm;
- 5) projektowany kolektor ogólnospławny o średnicy 1,6 m;
- 6) teren objęty strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej „1-go Maja”.

## **§ 9. Teren elementarny S.D.1003.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie:
  - a) obsługa firm i klientów – działalność związana z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, wynajęcie specjalistów, badania, wdrożenia, działalność związana z prowadzeniem interesów: działalność prawnicza, biurowa, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklamę, usługi rzeczowe, np. fotografowanie, poligrafia plakatowanie, urządzenie wystaw, pakowanie, a także usługi drobne np. gabinety lekarskie i kosmetyczne, fryzjerstwo, poprawa kondycji fizycznej, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, pralnia, szewc itp.
  - b) handel detaliczny
  - c) gastronomia – działalność restauracji, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, drink barów, barów szybkiej obsługi, cukierni, lodziarni, koktajlbarów, barów śniadaniowych, placówek gastronomiczno – kulturalno – rekreacyjnych np. klubów artystycznych, bilardowych itp.;
  - d) turystyka – działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli;
- 3) dopuszcza się lokalizacje sklepów o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - b) do 11 kondygnacji nadziemnych w pasie do 30 metrów wzdłuż linii rozgraniczających ulicy S.D.1008.KD.Z (1 Maja), lecz nie więcej niż 35 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
  - b) do 14 kondygnacji nadziemnych w pasie powyżej 30 metrów wzdłuż linii rozgraniczających ulicy S.D.1008.KD.Z (1 Maja), lecz nie więcej niż 46 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 5) dopuszcza się reklamy wolno stojące i wbudowane związane z użytkowaniem terenu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się lokalizacje biur i obiektów biurowych.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział maksymalnie na dwie działki budowlane o powierzchni minimum 5000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenu S.D.1008.KD.Z: 50m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przylegającej granicy terenu S.D.1008.KD.Z: 85 - 95 stopni.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulicy S.D.1008.KD.Z (1 Maja) poprzez nie więcej niż jedno połączenie dla każdej z dwóch istniejących w dniu uchwalenia planu działek – z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
- 2) po wybudowaniu drugiej jezdni ulicy S.D.1008.KD.Z (1 Maja) połączenie z ulicą ograniczone do relacji prawoskrętnych;
- 3) dopuszcza się obsługę terenu od ulicy S.D.1007.KD.Z (Szczanieckiej) poprzez teren S.D.1001.US,UC oraz poprzez teren S.D.1004.KSP
- 4) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 5;
- 5) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> – 2 miejsc postojowych/100 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży;
  - b) obiekty ekspozycyjno – handlowe – 15 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) gastronomia – 1 miejsce postojowe/10 miejsc konsumpcyjnych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.1003.U, S.D.1008.KD.Z (1Maja), S.D.1007.KD.Z (Szczaniecka);
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej o średnicy 0,5/0,75 m kolizyjnej z planowaną zabudową;
- 3) teren objęty strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej „1-go Maja”.

#### **§10. Teren elementarny S.D.1004.KSP**

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

Przeznaczenie terenu: stacja paliw wraz z myjnią dla samochodów osobowych.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 6 stopni;
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 5) dopuszcza się reklamy wolno stojące i wbudowane związane z użytkowaniem terenu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

##### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

##### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulicy S.D.1007.KD.Z (Szczanieckiej) – z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) wjazd i wyjazd ze stacji ograniczone do relacji prawoskrętnych;
- 3) dopuszcza się dojazd do stacji paliw poprzez teren S.D.1001.US,UC oraz od terenu S.D.1008.KD.Z ;
- 4) dopuszcza się przejazd do terenu S.D.1003.U;
- 5) realizację zabudowy, jej przebudowę, rozbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźnika - minimum 4 miejsca postojowe/1obiekt.

##### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach:S.D.1004.KSP, S.D.1008.KD.Z (1Maja), S.D.1007.KD.Z (Szczaniecka);
- 2) istniejąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) teren objęty strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej „1-go Maja”.

#### **§ 11. Teren elementarny S.D.1005.WZ**

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

Przeznaczenie terenu: ujęcie wody podziemnej. Inwestycja celu publicznego.

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

- 1) nakazuje się obsadzenie terenu zielenią wysoką;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 40%.

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizację budynków dla lokalizacji urządzeń związanych z funkcjonowaniem i rozbudową ujęcia wody;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu elementarnego 60%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 7,5 metra do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi.

##### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

##### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ul. Bożeny S.D.1002.KD.L
- 2) obowiązują lokalizacja min. 2 miejsc postojowych.

## **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.1005.WZ, S.D.1002.KD.L (Bożeny);
- 2) istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV wbudowane - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 3) dopuszcza się lokalizację studni po wyczerpaniu zasobów istniejącej studni ujęcia wody podziemnej „1-go Maja” w terenie S.D.1001.US,UC;
- 4) teren objęty strefą ochrony pośredniej zewnętrznej i częściowo strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „1-go Maja” oznaczona na rysunku planu.

## **§ 12. Teren elementarny S.D.1006.KS**

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

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 20%;
- 2) dla naziemnego parkingu obowiązują nasadzenie drzew według wskaźnika: minimum jedno drzewo na 5 miejsc postojowych.

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

- 1) dopuszcza się budowę parkingu w formie obiektu wielopoziomowego;
- 2) w przypadku budowy parkingu wielopoziomowego:
  - a) wysokość zabudowy: od 2 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni terenu elementarnego;
  - c) dopuszcza się przekrycie parkingu wielopoziomowego dowolnymi stropodachami bądź dachami o dowolnych parametrach;
- 3) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Obsługa terenu z ulicy Bożeny poprzez nie więcej niż dwa połączenia.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.1002.KD.L (Bożeny), S.D.1007.KD.Z (Szczaniecka);
- 2) istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia o średnicy 150 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowej sieci w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejąca sieć gazowa niskiego ciśnienia o średnicy 250 ÷ 300 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu. Dopuszcza się zmianę lokalizacji sieci gazowej i usytuowanie jej w granicach terenu elementarnego S.D.1002.KD.L;
- 4) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa SN-15 kV - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem budowy nowej sieci w granicach terenu elementarnego;
- 5) projektowana magistrala wodociągowa o średnicy 450 mm;
- 6) teren objęty strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej „1-go Maja”.

## **§ 13. Teren elementarny S.D.1007.KD.Z**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

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

Po obu stronach ulicy obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew. Ustalenie nie dotyczy odcinka ulicy przylegającego do stacji paliw;

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących:
  - a) w pasie rozdzielającym jezdnie,

- b) poza pasem rozdzielającym jezdnie w odstępach mniejszych niż 150 m; ustalenie nie dotyczy reklamy związanej z działalnością istniejącej stacji paliw usytuowanej przy ulicy zbiorczej;
- 2) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego - z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe zielenią niską i wysoką;
- 6) istniejące ukrycie wolno stojące w narożniku ulic 1-go Maja i Szczanieckiej do likwidacji. Likwidację warunkuje się wybudowaniem na części działki nr 5/1 obręb 219 Nad Odrą nowego ukrycia wolno stojącego z zachowaniem pojemności nie mniejszej i parametrów technicznych nie gorszych niż istniejącego ukrycia.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 40,8 m do 74,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, min. jednostronna ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej, poza jezdnią, pokazany na rysunku planu.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa średniego i niskiego ciśnienia, ciepłna, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną oraz kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 2) istniejąca magistrała wodociągowa o średnicy 400 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 3) istniejący gazociąg niskiego ciśnienia - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 4) istniejący kolektor deszczowy o średnicy 3,0/2,1 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 5) istniejący kolektor ogólnospławny o średnicy 1,0/1,5 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 6) istniejący kolektor ogólnospławny o średnicy 0,6/0,9 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 7) istniejący kolektor ogólnospławny o średnicy 0,8/1,2 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 8) istniejąca sieć ciepłna o średnicy 2x400 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- 9) projektowana magistrała wodociągowa o średnicy 400- 450 mm oraz sieć wodociągowa rozdzielcza;
- 10) projektowany kolektor ogólnospławny o średnicy 1,8-2,0 m;
- 11) projektowana kanalizacja sanitarna o średnicach 0,3÷0,8/1,2 m;
- 12) projektowana kanalizacja deszczowa;
- 13) planowana elektroenergetyczna linia kablowa WN-110 kV;
- 14) teren objęty strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej „1-go Maja”.

### **§ 14. Teren elementarny S.D.1008.KD.Z**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza wraz z trasą tramwajową..

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

Po obu stronach ulicy obowiązuje wprowadzenie szpalerów drzew.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących:
  - a) w pasie rozdzielającym jezdnie główne,
  - b) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach mniejszych niż 150 m; ustalenie nie dotyczy reklamy związanej z działalnością stacji paliw usytuowanej przy ulicy;
- 2) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

- 4) dopuszcza się następujący sposób zagospodarowania tymczasowego:
- lokalizację jednego kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. - o powierzchni zabudowy do 12 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3.5 m od poziomu chodnika do najwyższej położonego elementu konstrukcji dachu płaskiego, na odcinku pomiędzy ul. Bożeny a aleją lipową pokazaną na rysunku planu, po północnej stronie tej ulicy;
  - realizację zieleni niskiej (w tym krzewów) w pasach poza jezdnią ulicy oraz między jezdniami ulicy;
  - utrzymanie istniejących wydzielonych miejsc postojowych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 49,5 m do 57,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- ustala się przekrój – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki i ścieżki rowerowe;
- torowisko tramwajowe wydzielone usytuowane w pasie pomiędzy jezdniami ulicy;
- przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią, pokazany na rysunku planu.

#### **6. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa niskiego ciśnienia, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- istniejący gazociąg średniego ciśnienia - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- istniejący kolektor deszczowy o średnicy 3,0/2,1 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- istniejący kolektor ogólnospławny o średnicy 1,0/1,5 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- istniejący kolektor ogólnospławny o średnicy 0,6/0,9 m - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- istniejąca sieć ciepła o średnicy 2x400 mm - do zachowania, przebudowy, rozbudowy, remontu, z dopuszczeniem zmiany lokalizacji w granicach terenu elementarnego;
- projektowana magistrala wodociągowa o średnicy 400 mm;
- projektowane kolektory ogólnospławne o średnicach 1,6 m i 1,8-2,0 m;
- teren objęty strefą ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej „1-go Maja”.

## **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

§ 15. Grunty rolne posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze Decyzją Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej znak: GZU.og.0602/Z-81101/93 z dnia 02 sierpnia 1993 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych.

§ 16. Grunty rolne klasy RIVa o pow. 0,32887 ha posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze Uchwałą Nr XLIII/848/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 września 2005 r.

§ 17. 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 gruntów objętych niniejszym planem, z wyłączeniem gruntów komunalnych,
- 0% dla gruntów komunalnych.

§ 18. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gontynka” w Szczecinie uchwalony uchwałą Nr XLIII/848/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 86, poz. 1765 z dnia 7 listopada 2005r.).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

## Uzasadnienie

Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gontynka” w Szczecinie pod nazwą „Gontynka 2” została zainicjowana Uchwałą Nr XII/333/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gontynka” w Szczecinie pod nazwą „Gontynka 2”. Powyższa zmiana planu zwana dalej planem obejmuje obszar o pow. 16,8ha położony w dzielnicy Śródmieście, na obszarze osiedla Drzetowo – Grabowo i Niebuszewo – Bolinko w rejonie ulic 1-Maja, Szczanieckiej, Bożeny. Obecnie w jego granicach znajdują się: teren po dawnym kąpielisku miejskim, ujęcie wody podziemnej 1-Maja, zabudowa usługowo-handlowa, stacja paliw.

Plan „Gontyna 2” jest opracowaniem planistycznym, którego głównym zadaniem jest stworzenie korzystniejszych warunków dla finansowania budowy parku wodnego. W tym celu scala się tereny elementarne S.D.1002.US i S.D.1001.UC występujące w obowiązującym planie, likwiduje się zapisy nakazujące budowę basenu o długości 50 metrów, umożliwia się lokalizację sklepów o powierzchni handlowej powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz aktualizuje się zapisy dotyczące przede wszystkim: rozgraniczenia terenów o różnych funkcjach, zasad kształtowania zabudowy z określeniem linii, form i powierzchni zabudowy, ustaleń ekologicznych pozwalających na utrzymanie wartości przyrodniczych na obszarze objętym opracowaniem oraz zasad obsługi systemów infrastruktury technicznej i komunikacji.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły w wyznaczonym terminie 2 uwagi. Uwagi dotyczyły sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów.

Integralną częścią uchwały w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gontynka” w Szczecinie pod nazwą „Gontynka 2” są 4 załączniki:

1. rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000;
2. wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:30000;
3. rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
4. rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin” (Uchwała Nr XVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008r.).