

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Widuchowska”
w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11) **Rada Miasta Szczecin** uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/842/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Widuchowska” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Widuchowska” w Szczecinie zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 36,81 ha w granicach: ul. Zgorzelecka, ul. Wendeńska, ul. Świętojańska, ul. Wiszesława, ul. Dębogórska. Teren znajduje się w granicach administracyjnych Osiedli: Żelechowa i Gołęcino-Gocław w Szczecinie.

3. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) P.Z.7001.MW,U – 2,11 ha;
- 2) P.Z.7002.ZP – 0,71 ha;
- 3) P.Z.7003.ZP – 2,35 ha;
- 4) P.Z.7004.MW,U – 1,89 ha;
- 5) P.Z.7005.P – 3,65 ha;
- 6) P.Z.7006.MW,U – 0,21 ha;
- 7) P.Z.7007.KSP – 0,53 ha;
- 8) P.Z.7008.P – 0,24 ha;
- 9) P.Z.7009.P – 1,25 ha;
- 10) P.Z.7010.ZP – 4,05 ha;
- 11) P.Z.7011.ZD – 2,27 ha;
- 12) P.Z.7012.KD.D – 0,11 ha;
- 13) P.Z.7013.KD.D – 1,22 ha;
- 14) P.Z.7014.KD.D – 0,2 ha;
- 15) P.Z.7015.E – 0,01 ha;
- 16) P.G.4001.MW,U – 0,39 ha;
- 17) P.G.4002.KM – 0,85 ha;
- 18) P.G.4003.MW,U – 1,65 ha;
- 19) P.G.4004.MW,U – 0,21 ha;
- 20) P.G.4005.U – 1,01 ha;
- 21) P.G.4006.U – 2,74 ha;
- 22) P.G.4007.KK – 2,17 ha;
- 23) P.G.4008.MW,U – 0,55 ha;
- 24) P.G.4009.ZD – 4,2 ha;

- 25) P.G.4010.MW,U – 0,53 ha;
- 26) P.G.4011.KD.D – 0,35 ha;
- 27) P.G.4012.KD.Z – 0,04 ha;
- 28) P.G.4013.U – 0,71 ha;
- 29) P.G.4014.ZP – 0,17 ha;
- 30) P.G.4015.KD.D – 0,28 ha;
- 31) P.G.4016.KDW – 0,15 ha;
- 32) P.G.4017.KD.L – 0,01 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy produkcyjnej, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych, tereny sportu i rekreacji, tereny komunikacji, tereny infrastruktury technicznej.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.03.2012 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 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.

5. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowiące Załącznik nr 5, 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. W planie występują wydzielienia wewnętrzne, dla których ustalono różne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P – symbol dzielnicy Północ;
- 2) Z – symbol osiedla Żelechowa;
- 3) G – symbol osiedla Gołęcino-Gocław;
- 4) 5001 – numer terenu elementarnego;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) U – teren zabudowy usługowej,
 - c) P – teren zabudowy produkcyjnej,
 - d) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - e) KM – teren zajezdni tramwajowej,
 - f) KSP – teren stacji paliw,
 - g) ZD – teren ogrodów działkowych,
 - h) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,

- i) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- j) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- k) KDW – teren drogi wewnętrznej,
- l) KK – teren infrastruktury kolejowej,
- m) E – teren stacji transformatorowej.

3. Tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) 2 – numer wydzielenia wewnętrznego w terenie elementarnym;
- 2) symbol oznaczający różne zasady zagospodarowania w granicach terenu elementarnego:
 - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) U – teren zabudowy usługowej,
 - c) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - d) ZP,US – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług sportu, rekreacji i rozrywki,
 - e) WS – teren cieku Grzęziniec,
 - f) P/ZP – teren zabudowy produkcyjnej zagospodarowany zielenią urządzoną,
 - g) KS – teren dopuszczenia parkingu samochodowego,
 - h) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe łącznie.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w 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 inżynieryjne.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynieryjne.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch o połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju

krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;

- 3) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 4) **kompozycja obiektu** – układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **obiekt o wartościach zabytkowych** – budynek lub zespół budynków o wartościach zabytkowych lub obszar o wartościach zabytkowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków, a także budynek lub zespół budynków lub obszar wskazany w ustaleniach szczegółowych, chroniony postanowieniami planu;
- 7) **obiekty sportu i rekreacji** – budowle przeznaczone do uprawiania sportów i rekreacji, które nie są budynkami i nie są zadaszone; przykładem obiektów są: boiska z wyjątkiem stadionów, pola golfowe, korty tenisowe, parki wypoczynkowe, place rekreacji ruchowej;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 9) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 10) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 11) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 12) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru:
 - a) 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 loggie – 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,

- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 13) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 14) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 15) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 16) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa i krzewy lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarzab, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 17) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 18) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe, sportowe dla różnych grup wiekowych: oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - b) elektrowni wiatrowych,
 - c) stacji paliw, z wyjątkiem lokalizacji w terenie P.Z.7005.P i terenie P.Z.7007.KSP,

d) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych, z wyjątkiem lokalizacji w terenach: P.Z.7005.P, P.Z.7007.KSP, P.Z.7008.P, P.Z.7009.P, P.G.4006.U,

e) garaży blaszanych, z wyjątkiem lokalizacji w terenach: P.Z.7005.P, P.Z.7008.P, P.Z.7009.P, P.G.4006.U;

2) w terenach o przeznaczeniu MW,U zakazuje się lokalizacji:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,

b) obiektów obsługi pojazdów takich jak na przykład: warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, warsztatów lakierniczych i wulkanizacyjnych, stacji diagnostyki pojazdów, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon, myjni.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem:

a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,

b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic,

c) niezbędnej wycinki drzew związanych z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych, sieci inżynierskich,

d) niezbędnej wycinki w pasie ochrony funkcyjnej;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami,

b) składowania na otwartej przestrzeni materiałów i produktów pyłących oraz substancji stwarzających szczególne zagrożenie dla środowiska,

c) zabudowy cieków naturalnych, w tym Grzęzińca płynącego w otwartym korycie,

d) zasypywania zbiorników wodnych;

3) dopuszcza się:

a) regulację brzegów cieków naturalnych w ramach naturalnego koryta,

b) niezbędną kanalizację cieków naturalnych związaną z realizacją dróg, ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;

4) na obszarze występowania osuwisk, oznaczonych na rysunku planu oraz w bezpośrednim otoczeniu osuwisk (co najmniej 10 m od granicy osuwiska) ustala się – przed podjęciem prac zmierzających do zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem oraz w trakcie ich trwania – obowiązek monitoringu w zakresie geologiczno-inżynierskim;

5) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;

6) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

7) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

1) w granicach działki budowlanej dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

a) na poziomie przyziemia: schodów zewnętrznych, urządzeń zapewniających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp,

- b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących – maksymalnie do 1,2 m, innych elementów budynku - maksymalnie do 0,7 m;
- 2) na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować zasadniczą bryłę budynku, przy czym pokrycie obowiązującej linii zabudowy ścianami budynków w obrębie działki budowlanej nie może być mniejsze niż 80 %;
- 3) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) nakazuje się realizację odrębnych wejść do lokali usługowych wbudowywanych w nowe budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 5) w terenach: P.Z.7001.MW,U, P.Z.7012.KD.D, P.G.4001.MW,U, P.G.4002.KM, P.G.4003.MW,U, P.G.4004.MW,U, P.G.4005.U, P.G.4008.MW,U, P.G.4010.MW,U, P.G.4011.KD.D, P.G.4012.KD.Z, P.G.4013.U, P.G.4014.ZP, P.G.4016.KDW oraz części terenów: P.Z.7010.ZP, P.Z.7013.KD.D, P.G.4006.U, P.G.4015.KD.D ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której zachowany jest układ przestrzenno-architektoniczny;
- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustala się ochronę:
- a) układu przestrzennego historycznej części osiedla Żelechowa i osiedla Gołęcino-Gołław,
 - b) obiektu o wartościach zabytkowych – zabytku wpisanego do rejestru zabytków nr A-201 – zespołu zabudowy przemysłowej dawnego młyna parowego, później olejarni przy ul. Dębogórskiej 31 - 33,
 - c) obrzeżnej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Księcia Ziemowita,
 - d) pasmowej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Paproci,
 - e) obiektu zajezdni tramwajowej przy ul. Wiszesława,
 - f) obrzeżnej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Wiszesława,
 - g) obrzeżnej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Studziennej,
 - h) zabudowy przy ul. Retry;
- 7) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustala się:
- a) podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej,
 - b) nową zabudowę w nawiązaniu do gabarytów i charakteru sąsiednich budynków o wartościach zabytkowych;
- 8) ustala się ochronę budynków i obszarów o wartościach zabytkowych, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu, dla których w przypadku konieczności ich rozbiórki, obowiązuje nakaz wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;
- 9) w terenach: P.Z.7003.ZP, P.Z.7004.MW,U, P.Z.7005.P, P.Z.7006.MW,U, P.Z.7007.KSP, P.Z.7008.P, P.Z.7009.P, P.Z.7010.ZP, P.Z.7012.KD.D, P.Z.7013.KD.D, P.Z.7014.KD.D, P.Z.7015.E, P.G.4001.MW,U, P.G.4002.KM, P.G.4003.MW,U, P.G.4004.MW,U, P.G.4005.U, P.G.4006.U, P.G.4008.MW,U, P.G.4010.MW,U, P.G.4011.KD.D, P.G.4012.KD.Z, P.G.4013.U, P.G.4014.ZP i części terenów: P.Z.7001.MW,U, P.Z.7002.ZP, P.Z.7011.ZD, P.G.4007.KK, P.G.4009.ZD, P.G.4015.KD.D, P.G.4016.KDW, P.G.4017.KD.L ustala się strefę E ochrony ekspozycji, określoną na rysunku planu, w granicach której ochronie podlegają:
- a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry i Jeziora Dąbie na panoramę układu historycznego osiedla Żelechowa i osiedla Gołęcino,
 - b) przedpole i tło widoku z rzeki Odry i Jeziora Dąbie na zespół zabudowy przemysłowej dawnego młyna parowego, później olejarni przy ul. Dębogórskiej 31 – 33;
- 10) w obrębie strefy E ochrony ekspozycji obowiązuje:

- a) budowanie harmonijnej sylwety w widoku od strony rzeki Odry i Jeziora Dąbie,
 - b) budowanie harmonijnej sylwety w widoku od strony linii kolejowej,
 - c) utrzymanie niezakłóconych widoków z przestrzeni publicznych (ulic, toru wodnego, terenów zieleni, terenu kolejowego),
 - d) utrzymanie bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe z rzeki Odry;
- 11) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania terenu niezgodnego z planem istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem;
- 12) w przypadku budynków niezgodnych z planem zakazuje się powiększania kubatury budynku;
- 13) zakaz, o którym mowa w pkt 12 nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu, termoizolacji budynku oraz rozbudowy dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 14) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, za wyjątkiem:
- a) imprez plenerowych (w tym spektakli artystycznych, koncertów, wystaw), jarmarków świątecznych, okolicznościowych, targów, parad, inscenizacji, występów cyrkowych, ekspozycji lub działalności ogródków gastronomicznych, lodowisk, punktów sprzedaży okazjonalnej, itp.,
 - b) zagospodarowania dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych planu;
- 15) wyznaczone linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 16) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 17) w pasie technicznym zakazuje się:
- a) zabudowy kubaturowej,
 - b) nasadzeń drzew i krzewów,
 - c) utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 18) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii) dla kablowych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 19) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
- a) 2 m od sieci wodociągowej i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm,
 - b) 4 m od kolektorów ogólnospławnych, sanitarnych i deszczowych;
- 20) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej;
- 21) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;

- 22) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 23) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych, z zastrzeżeniem pkt 24 – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 24) zakazuje się – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
- a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów,
 - b) na dachach stromych od strony ulic i placów, chyba że całą połąć dachu będzie stanowić dachówka solarna,
 - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 25) dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 26, pkt 27, pkt 28, pkt 29, pkt 30, pkt 31, pkt 32, pkt 33, sytuowanie wolno stojących, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 26) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w sposób zasłaniający elementy i detale architektoniczne obiektów o wartościach zabytkowych;
- 27) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
- a) na ogrodzeniach,
 - b) na położonych poza pasem drogowym terenach publicznej zieleni urządzonej pełniących funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe, wyposażonych w np. ławki, urządzenia rekreacyjne, obiekty małej architektury – w szczególności skwerach i parkach,
 - c) w postaci wyświetlaczy elektronicznych, których ilość punktów emitujących światło jest mniejsza niż 100 na 1 cm² powierzchni służącej ekspozycji reklamy, z wyjątkiem wyświetlaczy stanowiących element tablicy reklamowej informującej o cenach paliw;
- 28) ustalenia pkt 27 lit. b i lit. c nie stosuje się do tablic reklamowych i urządzeń reklamowych stanowiących wyposażenie plenerowych wydarzeń artystycznych, imprez sportowych lub rekreacyjnych;
- 29) sytuowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na elewacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowo-mieszkalnych, dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 26 i pkt 31:
- a) wyłącznie w przyziemiu lub parterze,
 - b) o powierzchni nie większej niż 10% każdej przylegającej do lokalu elewacji przyziemia lub parteru (w tym obejmującej otwory okienne, otwory drzwiowe i witryny wystawowe);
- 30) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w otworach okiennych i drzwiowych oraz witrynach wystawowych w przyziemiu lub parterze, o łącznej powierzchni nie większej niż 10% powierzchni otworu lub witryny wystawowej;
- 31) zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 32, sytuowania na obiektach budowlanych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w postaci:
- a) siatek reklamowych, w szczególności wykonanych z materiału o niepełnej strukturze, przepuszczającego powietrze, tekstylnego lub wykonanego z tworzyw sztucznych, wraz z elementami umożliwiającymi sytuowanie,

- b) banerów reklamowych, w szczególności wykonanych z materiału o pełnej strukturze, tekstylnego lub wykonanego z tworzyw sztucznych, wraz z elementami umożliwiającymi sytuowanie;
- 32) zakaz, o którym mowa w pkt 31, nie dotyczy powierzchni służącej ekspozycji reklamy wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 33) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych na dachach obiektów budowlanych;
- 34) dopuszcza się sytuowanie na nieruchomości, przez każdy podmiot prowadzący na niej działalność, jednego szyldu o powierzchni nieprzekraczającej 0,35 m²;
- 35) szyld, o którym mowa w pkt 34, może być sytuowany na elewacji, w przyziemiu lub parterze, równoległe do elewacji albo jako szyld wolno stojący sytuowany na nieruchomości gruntowej, na której prowadzona jest działalność;
- 36) zakazuje się sytuowania szyldów w postaci:
 - a) banerów reklamowych, w szczególności wykonanych z materiału o pełnej strukturze, tekstylnego lub wykonanego z tworzyw sztucznych, wraz z elementami umożliwiającymi sytuowanie,
 - b) siatek reklamowych, w szczególności wykonanych z materiału o niepełnej strukturze, przepuszczającego powietrze, tekstylnego lub wykonanego z tworzyw sztucznych, wraz z elementami umożliwiającymi sytuowanie;
- 37) ustalenia, o których mowa w pkt 27, pkt 30, pkt 31, pkt 36 nie dotyczą terenów P.Z.7005.P, P.Z.7008.P, P.Z.7009.P, P.G.4006.U;
- 38) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 39) dopuszcza się niezależnie od ustaleń szczegółowych planu likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej, po wyłączeniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 40) warunki ochrony strefy E realizują ustalenia planu w poszczególnych grupach ustaleń.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
 - a) ul. Dębogórską (P.G.4012.KD.Z fragment ul. Dębogórskiej) – zlokalizowaną wzdłuż południowo-wschodniej granicy planu, która stanowi element układu podstawowego miasta,
 - b) ul. Świętojańską – przebiegającą poza granicą planu,
 - c) P.Z.7013.KD.D (ul. Studzienna) i ul. Zgorzelecką (poza granicą planu) – połączenie z ul. Bogumińską (ulica układu podstawowego) i ul. Hożą,
 - d) P.Z.7014.KD.D (ul. Widuchowska) – połączenie z ul. Dębogórską ulicą układu podstawowego miasta,
 - e) P.G.4011.KD.D (ul. Księcia Ziemowita) – połączenie z ul. Świętojańską (poza granicą planu);

3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6, pkt 7, pkt 8 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2 mp/1 mieszkanie
2.	Hotele, pensjonaty	2,5 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1,25 mp/100 miejsc hotelowych
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	2 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	1 mp/10 łóżek
4.	Motele	1 mp/1 pokój	1 mp/100 pokoi, lecz nie mniej niż 1 mp	0
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 łóżek	0,5 mp/10 łóżek	1 mp/50 łóżek
6.	Schroniska młodzieżowe	1 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	1 mp/10 łóżek
7.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży
8.	Targowiska lub hale targowe o charakterze ogólnomiejskim	1 mp/25 m ² pow. całkowitej	1 mp/1000 m ² pow. całkowitej	0,2 mp/100 m ² pow. całkowitej
9.	Targowiska lub hale targowe osiedlowe	1 mp/100 m ² pow. całkowitej	1 mp/targowisko (hale targową)	0,5 mp/100 m ² pow. całkowitej
10.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej	1 mp/obiekt	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej
11.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
12.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej	0,6 mp/100 m ² pow. użytkowej
13.	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	0,2 mp/1 gabinet
14.	Kościóły, kaplice	1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0
15.	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
16.	Kina, teatry	1 mp/5 miejsc siedzących	1 mp/200 miejsc siedzących	2,5/100 miejsc siedzących
17.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3 mp/100 m ² pow. użytkowej*
18.	Szkoły podstawowe	1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	1,5 mp/1 salę

				dydaktyczną
19.	Szkoły średnie i zawodowe	1 mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1 mp/szkołę	1,5 mp/1 salę dydaktyczną
20.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5 mp/100 studentów przebywających jednocześnie
21.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	0	0
22.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
23.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, ale minimum 1mp
24.	Szpitala, kliniki	4 mp/10 łóżek	1 mp/50 łóżek	0,2 mp/10 łóżek
25.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	2,5 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
26.	Zakłady produkcyjne	1 mp/5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	2,5 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
27.	Rzemiosło	1 mp/5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/50 zatrudnionych	0,2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
28.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
29.	Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 na sklep	0	0
30.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko do mycia	0	0
31.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	0	0
32.	Hale widowiskowe, widowiskowo-sportowe	15 mp/100 miejsc i 0,2 mp/100 miejsc dla autokarów	1 mp/100 miejsc, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/100 miejsc
33.	Hale sportowe (bez miejsc dla widzów)	2 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/obiekt	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
34.	Baseny pływackie z miejscami dla odwiedzających/widzów	1 mp/15 odwiedzających/widzów	2 mp/obiekt	1 mp/10 miejsc w szatni + 1mp/25 odwiedzających/widzów
35.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
36.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
37.	Kąpieliska na wolnym powietrzu ogólnodostępne	3 mp/1000 m ² terenu	2 mp/kąpielisko	3 mp/1000 m ² terenu
38.	Korty tenisowe	4 mp/kort + 1mp/10 widzów	1 mp/kort	1 mp/100 miejsc
39.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	4 mp/1 kort	0	0
40.	Ogrody działkowe	1 mp/3 ogrody	2 mp/zespół	0

		działkowe	ogrodów działkowych	
41.	Sale konferencyjne	1 mp/10 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,25 mp/100 miejsc
42.	Ogród botaniczny	1 mp/5 użytkowników	1 mp/ogród	0,5 mp/1000 m ²
43.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	0
44.	Usługi różne	1 mp/100 m ² pow. użytkowej	1 mp/500 m ² pow. użytkowej	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej
45.	Obiekty do parkowania	0	1 mp/100 stanowisk	1,25 mp/100 stanowisk

* 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 3 i 4;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkinfowe do 1 miejsca postojowego;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) dla szpitali, klinik, przychodni, szkół podstawowych, szkół średnich i zawodowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 9) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się trasy rowerowe, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych 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, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 17;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Dębogórska, Świętojańska, Księcia Ziemowita, Widuchowska, Studzienna, Zgorzelecka;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych;

- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją ogólnospławną lub sanitarną do kanalizacji i kolektorów ogólnospławnych lub sanitarnych w ulicach: Dębogórska, Świętojańska, Księcia Ziemowita, Widuchowska, Studzienna, Zgorzelecka;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją ogólnospławną lub deszczową do kanalizacji i kolektorów ogólnospławnych lub deszczowych w ulicach: Dębogórska, Świętojańska, Księcia Ziemowita, Widuchowska, Studzienna, Zgorzelecka ze zrzutem do rzeki Odry po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu i wód powierzchniowych;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, wód powierzchniowych, kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej lub deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 9) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z nowych sieci ciepłych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią regulacyjną ulic;
- 12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, spełniających zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 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 jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu;
- 18) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne, zmniejszające wodochłonność;

- 20) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 21) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych w osiedlu Żelechowa

§ 7. Teren elementarny P.Z.7001.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w terenach wydzielen wewnętrznych 1.MW,U i 2.MW,U, oznaczonych na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług;
- 4) w terenie 1.MW,U zakazuje się lokalizacji zabudowy usługowej w zakresie opieki nad dziećmi;
- 5) w terenie 2.MW,U dopuszcza się wyłącznie zabudowę usługową w zakresie opieki nad dziećmi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 2;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
 - a) 15 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie wyżej niż 54 m.n.p.m.,
 - b) 3 kondygnacje nadziemne, trzecia kondygnacja w dachu stromym;
- 4) minimalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne:
 - a) w terenie 2.MW,U,
 - b) w terenie położonym w odległości mniejszej niż 20 m od dróg publicznych;
- 5) budynki kryte dachami stromymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35 do 45 stopni, z zastrzeżeniem pkt 7, pkt 8, pkt 9, pkt 10;
- 6) w terenach: 1.MW,U i 2.MW,U dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynku przy ul. Retry 7, 7a, 7b, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zakaz rozbudowy, nadbudowy,
 - b) zachowanie gabarytu i formy dachu z wystawkami na osiach skrajnych wejść frontowych,
 - c) zachowanie ceramicznego pokrycia dachu,
 - d) utrzymanie kompozycji obiektu z trzema osiami wejść frontowych,
 - e) zachowanie i utrzymanie wystroju elewacji frontowej budynku, w tym: gzymsu podokiennego i wieńczącego,
 - f) zachowanie liczby, rozstawu i wykroju otworów okiennych i drzwiowych;
- 8) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynku przy ul. Retry 8a, 8b, 8c, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:

- a) zakaz rozbudowy, nadbudowy,
 - b) zachowanie gabarytu i formy dachu z wystawkami na osiach skrajnych wejść frontowych,
 - c) zachowanie ceramicznego pokrycia dachu,
 - d) utrzymanie symetrycznej kompozycji obiektu z trzema osiami wejść frontowych,
 - e) zachowanie i utrzymanie wystroju frontowej elewacji budynku, w tym: wycofania lica budynku w osiach wejściowych, gzymsów podokiennych i gzymsu wieńczącego,
 - f) zachowanie liczby, rozstawu i wykroju otworów okiennych i drzwiowych;
- 9) dla obiektów o wartościach zabytkowych – budynków przy ul. Retry 7, 7a, 7b i ul. Retry 8a, 8b, 8c dopuszcza się:
- a) termoizolację budynku od strony zewnętrznej z obowiązkiem utrzymania kompozycji obiektu elewacji frontowej i odtworzenia detalu,
 - b) doświetlenie poddasza oknami połaciowymi;
- 10) dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 11) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
- a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 12) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.7012.KD.D, P.Z.7013.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.7012.KD.D, P.Z.7013.KD.D, P.Z.7001.MW,U, P.Z.7002.ZP, P.Z.7003.ZP, P.G.4007.KK lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej i sanitarnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny P.Z.7002.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, wody powierzchniowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 90 %;
- 2) ustala się rewaloryzację zieleni;
- 3) nakazuje się utrzymanie istniejącej roślinności wodnej, przywodnej;

4) zakazuje się:

- a) likwidacji, zasypywania, przekształcania, zabudowy istniejącego stawu,
- b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
- c) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, urządzeń rekreacji, placów zabaw, pomostów;
- 3) dopuszcza się przebudowę i remont istniejącego muru oporowego.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Ustala się obsługę z terenu 1.KD.D w terenie P.Z.7013.KD.D.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.7013.KD.D, P.G.4007.KK;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do stawu z sąsiednich terenów elementarnych.

§ 9. Teren elementarny P.Z.7003.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, wody powierzchniowe;
- 2) w terenie wydzielienia wewnętrznego 1.U, oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się:
 - a) zabudowę usługową: hotel, usługi gastronomiczne, obiekty pomocy społecznej,
 - b) parking dla samochodów osobowych;
- 3) w terenie wydzielienia wewnętrznego 2.KS, oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:
 - a) 80 %, z zastrzeżeniem lit. b, lit. c,
 - b) 50 %, w terenie 1.U,
 - c) 50 %, w terenie 2.KS;
- 2) ustala się rewaloryzację zieleni;
- 3) nakazuje się utrzymanie istniejącej roślinności wodnej, przywodnej;
- 4) zakazuje się:
 - a) likwidacji, zasypywania, przekształcania, zabudowy istniejącego stawu,
 - b) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych, poza terenem 1.U i terenem 2.KS.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu z wyjątkiem terenu 1.U, dla którego ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30 %,

- b) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,9,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy: 10 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
 - d) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni,
 - e) nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację:
- a) obiektów małej architektury,
 - b) pomostów,
 - c) obiektów sportu i rekreacji,
 - d) zabudowy w terenie 1.U,
 - e) ścieżek pieszych,
 - f) placów rekreacyjnych i placów zabaw,
 - g) oświetlenia terenu,
 - h) wybiegu dla psów;
- 3) dopuszcza się:
- a) przebudowę i remont istniejącego muru oporowego,
 - b) przebudowę, rozbudowę i remont komory regulującej odpływ wody ze zbiornika wodnego;
- 4) w granicach terenu 1.U ustala się publicznie dostępny ciąg pieszy – łączący ul. Studzienną z terenem poza wydzieleniem wewnętrznym 1.U – o minimalnej szerokości 2 m.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu P.Z.7013.KD.D.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.7013.KD.D, P.Z.7003.ZP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację kolektorów deszczowych;
- 4) ustala się realizację kolektora deszczowego;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do stawu z sąsiednich terenów elementarnych.

§ 10. Teren elementarny P.Z.7004.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) lokalizację usług:
 - a) ustala się w parterach budynków mieszkalnych realizowanych wzdłuż ul. Studziennej,
 - b) dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem lit. a,
 - c) dopuszcza się w budynkach wolno stojących w zakresie: oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- a) 30 % w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 90 % powierzchni terenu wydzielienia wewnętrznego 1.MW,U, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) 35 %, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 10 % w terenie 1.MW,U;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 2;
- 3) minimalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 16,5 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami stromymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35 do 45 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 25 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 7) dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 8) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.Z.7013.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.7013.KD.D, P.Z.7003.ZP, P.Z.7004.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 11. Teren elementarny P.Z.7005.P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) zagospodarowanie terenu wydzielenia wewnętrznego 1.P/ZP, oznaczonego na rysunku planu: zielenią urządzone;
- 3) dopuszcza się:
 - a) zabudowę usługową,
 - b) składy i magazyny,
 - c) bazy transportowe,
 - d) działalność socjalną związaną z obsługą logistyki i transportu jak np. zaplecze noclegowe i gastronomiczne;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych w zakresie: oświaty, zdrowia, pomocy społecznej, opieki nad dziećmi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20 %, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.P/ZP obowiązuje:
 - a) 100 % powierzchni terenu biologicznie czynnego,
 - b) zakaz zmiany ukształtowania terenu skarpy.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,8;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.Z.7013.KD.D lub z ul. Dębogórskiej (poza granicą terenu) poprzez teren P.Z.7007.KSP;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.7013.KD.D, P.Z.7007.KSP, P.Z.7005.P lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora ogólnospławnego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, ciepłej, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację kolektorów deszczowych.

§ 12. Teren elementarny P.Z.7006.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się:
 - a) realizacji nowych budynków mieszkalnych,
 - b) w istniejącym budynku mieszkalnym powiększania powierzchni mieszkalnej oraz zwiększania ilości lokali mieszkalnych;
- 3) ustalenie pkt 2 lit. b nie dotyczy:
 - a) rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu,
 - b) termoizolacji budynku – z zastrzeżeniem ust.3, pkt 5, lit. f,
 - c) rozbudowy obiektu dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) dopuszcza się:
 - a) adaptację budynku mieszkalnego na cele usług,
 - b) budowę budynku zamieszkania zbiorowego (hotel, motel, pensjonat, schronisko młodzieżowe, internat, dom studencki, dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny);
- 5) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,8;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynku przy ul. Dębogórskiej 36, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
 - a) zakaz rozbudowy od strony frontowej i elewacji bocznych,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) zachowanie gabarytu budynku i formy dachu,
 - d) zachowanie symetrycznej kompozycji obiektu elewacji frontowej,
 - e) zachowanie i utrzymanie wystroju frontowej elewacji budynku, w tym: rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych, wystroju sztukatorskiego, gzymsu koronującego, gzymsu międzykondygnacyjnego, gzymsów pod- i nadokiennych, opasek okiennych,
 - f) zakaz termoizolacji frontowej elewacji budynku od strony zewnętrznej;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

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

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.Z.7006.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 13. Teren elementarny P.Z.7007.KSP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja paliw;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące w zakresie:
 - a) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
 - b) gastronomia,
 - c) obiekty obsługi pojazdów takich jak na przykład: warsztaty naprawcze mechaniki pojazdowej, warsztaty lakiernicze i wulkanizacyjne, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, punkty wymiany opon, myjnie.

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: 60 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,8;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.Z.7013.KD.D lub z ul. Dębogórskiej, położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.7013.KD.D, P.Z.7007.KSP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej, deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację kolektorów deszczowych.

§ 14. Teren elementarny P.Z.7008.P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę usługową,
 - b) składy i magazyny,
 - c) bazy transportowe,
 - d) działalność socjalną związaną z obsługą logistyki i transportu jak np. zaplecze noclegowe i gastronomiczne;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych w zakresie: oświaty, zdrowia, pomocy społecznej, opieki nad dziećmi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,8;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.7013.KD.D, P.Z.7014.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.7013.KD.D, P.Z.7014.KD.D, P.Z.7008.P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej.

§ 15. Teren elementarny P.Z.7009.P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę usługową,
 - b) składy i magazyny,
 - c) bazy transportowe,
 - d) działalność socjalną związaną z obsługą logistyki i transportu jak np. zaplecze noclegowe i gastronomiczne;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych w zakresie: oświaty, zdrowia, pomocy społecznej, opieki nad dziećmi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20 %;
- 2) obowiązuje ustalenie § 6 ust. 2 pkt 4.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,8;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.Z.7013.KD.D, P.Z.7014.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.7013.KD.D, P.Z.7014.KD.D, P.Z.7009.P, P.Z.7015.E;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych nn;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 16. Teren elementarny P.Z.7010.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona ogólnodostępna, wody stojące i płynące;
- 2) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP,US, oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się:
 - a) usługi sportu, rekreacji i rozrywki, w tym administracji obiektów sportowych,
 - b) usługi towarzyszące w zakresie: obsługi obiektów sportowych, w tym: sale konferencyjne, jeden obiekt handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży 100 m²,
 - c) jeden budynek zamieszkania zbiorowego związany z obsługą terenu;
- 3) zakazuje się lokalizacji sportów motorowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się zachowanie cieków Grzęziniec płynącego w otwartym korycie w terenie wydzielenia wewnętrznego 3.WS, oznaczonego na rysunku planu, w którym obowiązuje:
 - a) zakaz zasypywania i zabudowy cieków,
 - b) zakaz realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
 - c) zakaz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieków;
- 2) w terenie 3.WS dopuszcza się:
 - a) regulację cieków Grzęziniec w ramach naturalnego koryta, z użyciem materiałów naturalnych, np. drewno, kamień, faszyna,
 - b) sytuowanie kładek dla przejścia pieszego, mostków, konstrukcji oporowych, obiektów hydrotechnicznych;

3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- a) 50 % w granicach działki budowlanej w terenie 1.ZP,US,
- b) 90 % w granicach działki budowlanej w terenie wydzielania wewnętrznego 2.ZP, oznaczonego na rysunku planu,
- c) 90 % terenu wydzielania wewnętrznego 3.WS;

4) obowiązuje ustalenie § 6 ust. 2 pkt 4.

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

1) dla terenu 1.ZP,US ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,2,
- c) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
- d) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii,
- e) nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu;

2) zakazuje się zabudowy kubaturowej w terenach wydzielen wewnętrznego 2.ZP i 3.WS;

3) obowiązuje integracja funkcjonalno-przestrzenna z terenem P.Z.7003.ZP;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w terenie 1.ZP,US: 2 000 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenów: P.Z.7013.KD.D, P.G.4015.KD.D;

2) dopuszcza się dojazd i dojście do terenu ogrodów działkowych położonych w terenach: P.G.4009.ZD, P.Z.7011.ZD;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.7013.KD.D, P.G.4015.KD.D, P.G.4008.MW,U, P.Z.7009.P, P.Z.7010.ZP;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektorów deszczowych (skanalizowany strumień Grzęziniec);

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych nn;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 17. Teren elementarny P.Z.7011.ZD

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- a) 80 % w granicach działki ogrodniczej,
- b) 100 % obszaru występowania osuwisk;

2) obowiązuje ustalenie § 6 ust. 2 pkt 4.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) altany działkowej: 35 m², w granicach działki ogrodniczej,
- b) budynków administracyjnych, socjalnych i gospodarczych przeznaczonych do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek: 200 m²;

2) maksymalna wysokość:

- a) zabudowy: 5 m przy dachach stromych,
- b) zabudowy: 4 m przy dachach płaskich,
- c) budynków administracyjnych, socjalnych i gospodarczych przeznaczonych do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 7,5 m;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki ogrodniczej: od 0 do 0,1;

4) dopuszcza się krycie altan działkowych, zabudowy administracji ogrodów działkowych, dachami o dowolnej geometrii;

5) obowiązuje zorganizowanie wspólnej przestrzeni rekreacyjnej dla użytkowników działek;

6) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;

7) ustalenie w pkt 6 nie dotyczy tablic ogłoszeniowych i informacyjnych związanych z działalnością ogrodów działkowych;

8) tablice ogłoszeniowe i informacyjne o których mowa w pkt 7 dopuszcza się:

- a) o maksymalnej wysokości: 2 m,
- b) o maksymalnej powierzchni informacyjnej: 2 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenu P.Z.7013.KD.D;

2) dopuszcza się dojazd i dojście do terenu od ul. Świętojańskiej (poza granicą planu) poprzez teren P.G.4009.ZD;

3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.Z.7013.KD.D, P.Z.7011.ZD;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 18. Teren elementarny P.Z.7012.KD.D – ul. Retry

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 9 m do 15,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

5. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 19. Teren elementarny P.Z.7013.KD.D – ul. Studzienna, ul. Widuchowska

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje ustalenie § 6 ust. 2 pkt 4;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w granicach terenu 1.KD.D, oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się jednostronny chodnik;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 8,3 m do 23,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację kolektorów deszczowych;
- 3) ustala się realizację kolektora deszczowego;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę i remont istniejącego przepustu łączącego zbiorniki wodne znajdujące się w terenach: P.Z.7002.ZP i P.Z.7003.ZP.

§ 20. Teren elementarny P.Z.7014.KD.D – ul. Widuchowska

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 21. Teren elementarny P.Z.7015.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 m²;
- 2) maksymalna wysokość obiektu: 3,5 m;
- 3) obiekt kryty dachem płaskim;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu P.Z.7013.KD.D.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych.

Rozdział 4.

Ustalenia szczególne dla terenów elementarnych w osiedlu Gołęcino-Gocław

§ 22. Teren elementarny P.G.4001.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług.

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: 50 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 2,5;
- 3) wysokość nowej zabudowy:
 - a) w terenie wydzielania wewnętrznego 1.MW,U, oznaczonego na rysunku planu: min. 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 18 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
 - b) w terenie wydzielania wewnętrznego 2.MW,U, oznaczonego na rysunku planu: min. 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) w terenie położonym w odległości większej niż 13 m od ul. Świętojańskiej i ul. Wiszesława dopuszcza się zabudowę niższą niż ustalona w pkt 3;

- 5) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – zespołu budynków przy ul. Wiszesława 18 ÷ 22, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązuje:
- a) zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie gabarytu budynków i formy dachu,
 - c) zachowanie symetrycznej kompozycji obiektu elewacji frontowej,
 - d) zachowanie i utrzymanie wystroju frontowej elewacji budynków, w tym: rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych, wystroju sztukatorskiego, gzymsu koronującego, gzymsu międzykondygnacyjnego, gzymsów pod- i nadokiennych, opasek okiennych,
 - e) zakaz termoizolacji frontowej elewacji budynków od strony zewnętrznej;
- 6) dopuszcza się doświetlenie poddasza budynku przy ul. Wiszesława 20 – we frontowej połaci dachu – wyłącznie oknami połaciowymi;
- 7) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynku przy ul. Świętojańskiej 37, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
- a) zakaz nadbudowy,
 - b) zachowanie gabarytu budynku i formy dachu,
 - c) zachowanie kompozycji obiektu elewacji frontowej,
 - d) zachowanie i utrzymanie wystroju frontowej elewacji budynku, w tym: rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych na poziomach powyżej parteru, gzymsu koronującego, wykuszu ściany południowo-wschodniej;
- 8) budynki kryte dachami płaskimi – z zastrzeżeniem pkt 5;
- 9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: Wiszesława, Świętojańskiej, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.G.4001.MW,U, P.G.4002.KM lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych (skanalizowany strumień Grzęziniec);
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 23. Teren elementarny P.G.4002.KM

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zajezdnia tramwajowa z warsztatami;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5 %;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,8;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – zajezdni tramwajowej przy ul. Wiszesława 18, oznaczonej na rysunku planu, wraz z przedpojem;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: Świętojańskiej, Wiszesława, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.G.4001.MW,U, P.G.4002.KM, P.G.4013.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych (skanalizowany strumień Grzędzinek);
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji: stacji transformatorowych SN/nn, stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 24. Teren elementarny P.G.4003.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
 - a) w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) w budynkach wolno stojących wyłącznie w zakresie: oświaty, opieki nad dziećmi do lat 3, opieki społecznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 2;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 18 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) wysokość nowej zabudowy:
 - a) wzdłuż ul. Księcia Ziemowita, w terenie położonym w odległości mniejszej niż 25 m od ulicy: min. 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 20 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,

- b) wzdłuż ul. Wiszesława, w terenie położonym w odległości mniejszej niż 20 m od ulicy: min. 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 20 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynku przy ul. Wiszesława 11, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
- a) obowiązuje zakaz nadbudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie gabarytu budynku i formy dachu,
 - c) obowiązuje zachowanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowej,
 - d) obowiązuje zachowanie i utrzymanie wystroju frontowej elewacji budynku, w tym: rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych, gzymsu koronującego, gzymsów międzykondygnacyjnych,
 - e) dopuszcza się termoizolację frontowej elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem utrzymania kompozycji elewacji oraz odtworzenia gzymsu koronującego i gzymsów międzykondygnacyjnych,
 - f) dopuszcza się doświetlenie poddasza we frontowej połaci dachu wyłącznie oknami połaciowymi;
- 6) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – zespołu budynków przy ul. Ziemowita 1 ÷ 6, oznaczonych na rysunku planu, dla których:
- a) obowiązuje zakaz nadbudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie gabarytu budynku i formy dachu,
 - c) obowiązuje zachowanie kompozycji elewacji frontowej,
 - d) obowiązuje zachowanie i utrzymanie wystroju frontowej elewacji budynku, w tym: rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych,
 - e) dopuszcza się termoizolację frontowej elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem odtworzenia wszystkich gzymsów,
 - f) dopuszcza się doświetlenie poddasza we frontowej połaci dachu wyłącznie oknami połaciowymi;
- 7) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6;
- 8) dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 9) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
- a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 10) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.G.4011.KD.D lub z ul. Wiszesława, położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.G.4011.KD.D, P.G.4003.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej, elektroenergetycznych nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego (skanalizowany strumień Grzęziniec);
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 25. Teren elementarny P.G.4004.MW,U

1. ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług.

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: 50 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 2;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 19 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) wysokość nowej zabudowy:
 - a) w terenie położonym w odległości nie większej niż 20 m od ul. Księcia Ziemowita: min. 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 18 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
 - b) w terenie położonym w odległości nie większej niż 20 m od ul. Dębogórskiej: min. 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 19 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynku przy ul. Dębogórskiej 10a, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
 - a) obowiązuje zakaz nadbudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie gabarytu budynku i formy dachu,
 - c) obowiązuje zachowanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowej,
 - d) obowiązuje zachowanie i utrzymanie wystroju frontowej elewacji budynku, w tym: rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych, bogatego wystroju sztukatorskiego, gzymsu koronującego, gzymsu międzykondygnacyjnego, gzymsów pod- i nadokiennych, opasek okiennych,
 - e) obowiązuje zakaz termoizolacji frontowej elewacji budynku od strony zewnętrznej,
 - f) obowiązuje zachowanie trzech identycznych wystawek we frontowej połaci dachu, od strony ul. Dębogórskiej i jednej od strony ul. Ziemowita, wykonanych w konstrukcji drewnianej o bogatym detalu,
 - g) dopuszcza się doświetlenie poddasza we frontowej połaci dachu wyłącznie oknami połaciowymi;

- 6) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – budynku przy ul. Ziemowita 11, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązuje:
- a) obowiązuje zakaz nadbudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie gabarytu budynku i formy dachu,
 - c) obowiązuje zachowanie symetrycznej kompozycji elewacji frontowej,
 - d) obowiązuje zachowanie i utrzymanie wystroju frontowej elewacji budynku, w tym: rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych, gzymsów międzykondygnacyjnych,
 - e) dopuszcza się termoizolację frontowej elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem odtworzenia wszystkich gzymsów,
 - f) dopuszcza się doświetlenie poddasza we frontowej połaci dachu wyłącznie oknami połaciowymi;
- 7) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt 5 i pkt 6;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.G.4011.KD.D lub z ul. Dębogórskiej, poprzez teren P.G.4005.U;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.G.4011.KD.D, P.G.4005.U lub spoza obszaru planu.

§ 26. Teren elementarny P.G.4005.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- a) w granicach działki budowlanej: 20 %,
- b) w granicach terenu 6.ZP, oznaczonego na rysunku planu: 80 %.

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

- 1) ustala się ochronę obiektu o wartościach zabytkowych – zabytku wpisanego do rejestru zabytków A-201 – zespołu zabudowy przemysłowej dawnego młyna parowego, później olejarni przy ul. Dębogórskiej 31 - 33;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 4;
- 4) wysokość nowej zabudowy, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu:
 - a) w terenie wydzielienia wewnętrznego 1.U, oznaczonego na rysunku planu: maksymalna 20 m.n.p.m.,
 - b) w terenie wydzielienia wewnętrznego 2.U, oznaczonego na rysunku planu: maksymalna 28 m.n.p.m.,
 - c) w terenie wydzielienia wewnętrznego 3.U, oznaczonego na rysunku planu: 4 kondygnacje, maksymalnie 22 m.n.p.m.,

- d) w terenach wydzielen wewnątrznych 4.U, 5.U, oznaczonych na rysunku planu: maksymalna 22 m.n.p.m.;
- 5) w terenie 5.U:
- a) zakazuje się zabudowy w poziomie przyziemia,
 - b) dopuszcza się budowę łącznika kubaturowego pomiędzy obiektami w terenach 2.U i 3.U, którego poziom stropu pierwszej kondygnacji nadziemnej nie może być usytuowany niżej niż 4,5 m od poziomu terenu;
- 6) zakazuje się:
- a) lokalizacji miejsc postojowych w pasie terenu pomiędzy budynkiem byłej olejarni a ul. Dębogórską, w granicach działki nr 20/3 z obrębem nr 3031,
 - b) wygradzania nieruchomości od strony ul. Dębogórskiej,
 - c) lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych niebędących szyldem,
 - d) umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ul. Dębogórskiej;
- 7) nakazuje się rozbiorke pełnego muru przed frontem obiektu o wartościach zabytkowych, znajdującego się przy ul. Dębogórskiej i zagospodarowanie przedpola zabudowy w formie placu frontowego;
- 8) dopuszcza się likwidację wolno stojącego schronu – obiektu na potrzeby obrony cywilnej – położonego przy ul. Dębogórskiej 28;
- 9) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.G.4011.KD.D lub z ul. Dębogórskiej, położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.G.4012.KD.Z, P.G.4011.KD.D, P.G.4005.U, P.G.4006.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 27. Teren elementarny P.G.4006.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się:
 - a) obiekty produkcyjne,
 - b) składy i magazyny,
 - c) bazy transportowe,
 - d) działalność socjalną związaną z obsługą logistyki i transportu, jak np. zaplecze noclegowe i gastronomiczne,

- e) mieszkania funkcyjne;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych w zakresie: oświaty, zdrowia, pomocy społecznej, opieki nad dziećmi, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów produkcyjnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację usług medycznych.

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: 60 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 28 m.n.p.m., do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. b i pkt 4,
 - b) 31 m.n.p.m., do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, w terenie wydzielania wewnętrznego 1.U, oznaczonego na rysunku planu;
- 4) zakazuje się nadbudowy budynku znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, przylegającego do zabytku wpisanego do rejestru zabytków;
- 5) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 12 stopni; w strefach wejściowych i nad pomieszczeniami nieposiadającymi bezpośredniego doświetlenia dopuszcza się zastosowanie form przekrycia o innej geometrii;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.G.4011.KD.D, P.G.4012.KD.Z, P.Z.7013.KD.D lub z ul. Dębogórskiej, położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.G.4012.KD.Z, P.G.4011.KD.D, P.Z.7013.KD.D, P.G.4005.U, P.G.4006.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 28. Teren elementarny P.G.4007.KK

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: infrastruktura kolejowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni stabilizującej skarpe;

2) w strefie E ochrony ekspozycji zakazuje się nasadzeń drzew.

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

- 1) zagospodarowanie terenu wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z transportem kolejowym realizuje się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych i zagospodarowanie tymczasowe wyłącznie związane z transportem kolejowym oraz ich obsługą;
- 3) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;
- 4) ustala się ochronę obszaru o wartościach zabytkowych – linia kolejowa Szczecin Główny-Trzebież.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) linia dwutorowa, z możliwością rozbudowy i przebudowy;
- 2) dojazd do terenu od ul. Wendeńskiej, położonej poza granicą planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: gazowej, kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego (skanalizowany strumień Grzęziniec);
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 29. Teren elementarny P.G.4008.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 46 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 2,3;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 27 m.n.p.m., do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych – zespołu budynków przy ul. Paproci 1 ÷ 12 i ul. Księcia Ziemowita 8, 9, oznaczonych na rysunku planu, dla których:
 - a) obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy,
 - b) obowiązuje zachowanie gabarytu i formy dachu, zachowanie ceramicznego pokrycia dachu,
 - c) obowiązuje utrzymanie kompozycji obiektu,
 - d) obowiązuje zachowanie i utrzymanie wystroju elewacji budynku – gzymsu podokiennego i wieńczącego, odtworzenie wykończenia tynkarskiego i kolorystyki, zachowanie ceglano-cokołu,
 - e) obowiązuje zachowanie liczby, rozstawu i wykroju otworów okien, odtworzenie jednolitego symetrycznego podziału okien,

- f) dopuszcza się termoizolację elewacji od strony zewnętrznej pod warunkiem utrzymania kompozycji elewacji,
 - g) dopuszcza się adaptację poddasza z doświetleniem oknami połaciowymi;
- 5) ustala się ochronę ekspozycji układu zabudowy pasmowej o której mowa w pkt 4;
- 6) przy odbudowie budynków o wartościach zabytkowych obowiązują:
- a) gabaryt budynku o wartościach zabytkowych,
 - b) gabaryt i forma dachu budynku o wartościach zabytkowych,
 - c) utrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, w tym sposobu usytuowania zabudowy na działce;
- 7) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków;
- 8) obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.G.4011.KD.D, P.G.4015.KD.D, P.G.4016.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.G.4011.KD.D, P.G.4015.KD.D, P.G.4016.KDW, P.G.4008.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej.

§ 30. Teren elementarny P.G.4009.ZD

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 80 % w granicach działki ogrodniczej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) altany ogrodowej: 35 m², w granicach działki ogrodniczej,
 - b) budynków administracyjnych, socjalnych i gospodarczych przeznaczonych do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek: 200 m²;
- 2) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy: 5 m przy dachach stromych,
 - b) zabudowy: 4 m przy dachach płaskich,
 - c) budynków administracyjnych, socjalnych i gospodarczych przeznaczonych do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 7,5 m;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki ogrodniczej: od 0 do 0,1;
- 4) dopuszcza się krycie altan ogrodowych, zabudowy administracji ogrodów działkowych, dachami o dowolnej geometrii;
- 5) obowiązuje zorganizowanie wspólnej przestrzeni rekreacyjnej dla użytkowników działek;
- 6) zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych;

7) ustalenie w pkt 6 nie dotyczy tablic ogłoszeniowych i informacyjnych związanych z działalnością ogrodów działkowych;

8) tablice ogłoszeniowe i informacyjne o których mowa w pkt 7 dopuszcza się:

- a) o maksymalnej wysokości: 2 m,
- b) o maksymalnej powierzchni informacyjnej: 2 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Świętojańskiej, położonej poza granicą planu;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu P.G.4015.KD.D;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.G.4015.KD.D, P.G.4017.KD.L, P.G.4007.KK lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego (skanalizowany strumień Grzęziniec).

§ 31. Teren elementarny P.G.4010.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w budynki mieszkalne.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,8;
- 3) wysokość zabudowy: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 27 m.n.p.m., do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35 do 45 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 25 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 5) ustala się długość elewacji dla jednego budynku od strony ul. Świętojańskiej: od 19 m do 30 m;
- 6) ustala się odległość pomiędzy budynkami nie mniejszą niż 15 m;
- 7) dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 8) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,

- d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 9) ustala się zasady realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych:
- a) na zabudowie jako zaprojektowana okładzina elewacyjna w podziale kondygnacyjnym,
 - b) na dachach stromych w formie całej połaci np. wykonanej jako dach solarny lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,
 - c) jako stolarka okienna wkomponowana na co najmniej całości jednej kondygnacji;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.G.4015.KD.D lub z ul. Świętojańskiej położonej poza granicą planu;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu P.G.4011.KD.D;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.G.4011.KD.D, P.G.4015.KD.D, P.G.4010.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego (skanalizowany strumień Grzęziniec);
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 32. Teren elementarny P.G.4011.KD.D – ul. Księcia Ziemowita

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obiekt na potrzeby obrony cywilnej – istniejąca studnia awaryjna przed budynkiem przy ul. Dębogórskiej 28, oznaczona na rysunku planu – do zachowania;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10 m do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej, deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego (skanalizowany strumień Grzęziniec);
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni awaryjnej, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn.

§ 33. Teren elementarny P.G.4012.KD.Z – ul. Dębogórska

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza, teren na poszerzenie pasa drogowego ul. Dębogórskiej, położonej poza granicą planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Nakazuje się rozbiórkę pełnego muru przed frontem obiektu o wartościach zabytkowych, znajdującego się przy ul. Dębogórskiej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dopuszcza się realizację chodnika, ścieżki rowerowej i urządzeń związanych z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 2 m do 7,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora tłoczego ścieków sanitarnych.

§ 34. Teren elementarny P.G.4013.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się obiekty zamieszkania zbiorowego (hotel, motel, pensjonat, schronisko młodzieżowe, internat, dom studencki, dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, itp.).

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,5;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnej geometrii dachów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: Świętojańskiej, Wiszesława, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.G.4003.MW,U, P.G.4013.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego (skanalizowany strumień Grzęziniec);
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 35. Teren elementarny P.G.4014.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona ogólnodostępna;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów sportu i rekreacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 80 %.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, obiektów sportu i rekreacji, placów zabaw, wybiegu dla psów;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych obiektów kubaturowych,
 - b) nowych obiektów blaszanych, w tym garaży.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenów: P.G.4015.KD.D, P.G.4016.KDW.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.G.4015.KD.D, P.G.4016.KDW.

§ 36. Teren elementarny P.G.4015.KD.D – ul. Paproci

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych (skanalizowany strumień Grzęziniec);
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 37. Teren elementarny P.G.4016.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) obszar ruchu uspokojonego;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8 m do 11 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 38. Teren elementarny P.G.4017.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna, teren na poszerzenie pasa drogowego ul. Świętojańskiej, położonej poza granicą planu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Ustala się jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dopuszcza się realizację chodnika i urządzeń związanych z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 0 m do 2,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się realizację sieci inżynieryjnych.

Rozdział 5. Ustalenia końcowe

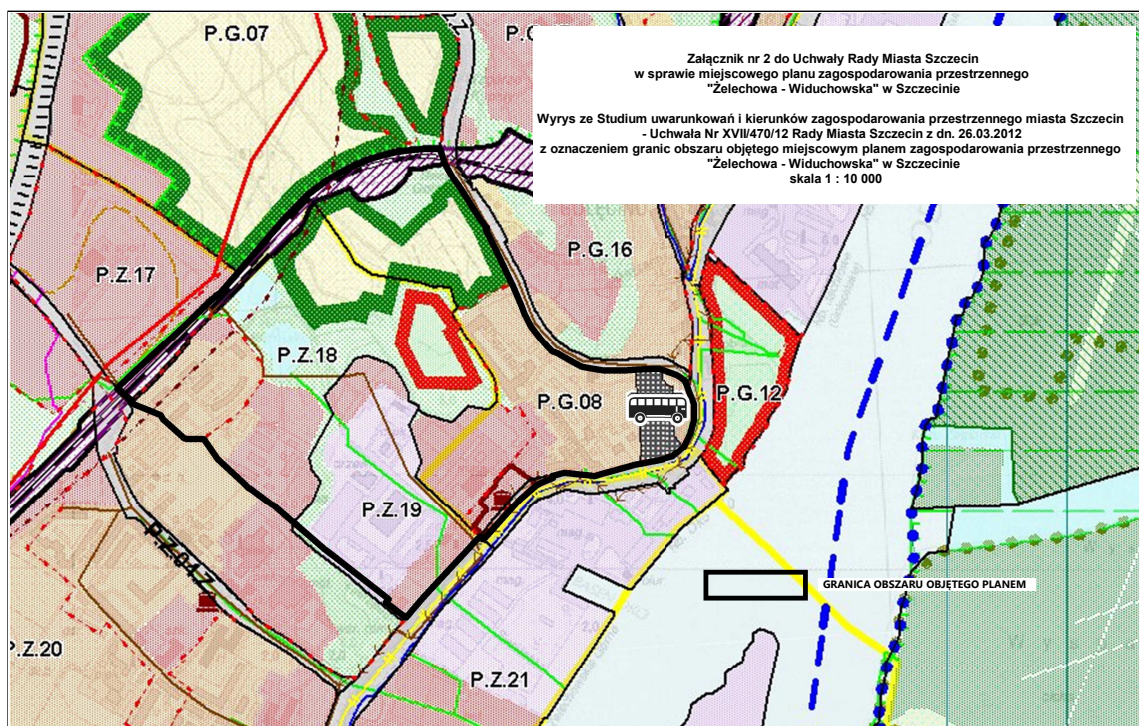
§ 39. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2021 r.



LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE GMIN SĄSIEDNI
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LESNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol dzierżawy; B - symbol osiedli; 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISŁENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAKNĘTE
- MORSKIE WODY WĘWNETRZNE

FUNKCJE DOMINUJĄCE:

- WODY ŚRODŁADOWE
- LAS
- ZIELEŃ CMENTARNA
- ZIELEŃ URZĄDOWA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODOWISKI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REPUTATU
- TERENY DO ZALESIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISŁE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

- S.C.16.Z ULICE ZBIORCZE
- S.C.17.G ULICE GŁÓWNE
- D.S.04.GP ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- D.K.12.S DRUGI EKSPRESOWE
- D.K.11.A AUTOSTRADY
- KM WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
- ZAJĘCIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRODŁADOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDY I I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDY II I III STREFĄ PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:

- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE

INŻYNIERIA:

- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘC WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘC WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALE WODOCIĄGOWE

- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I-STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUFOCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PI ANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NA WYŻSZEJ NAPIĘC 220 kV i 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NA WYŻSZEJ NAPIĘC 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE NAPOWIERZNE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- CIEPŁOWNIE
- MAGISTRALE CIEPLNE
- PLANOWANE MAGISTRALE CIEPLNE
- WĄŁY PRZECIWPOWODZOWE
- PLANOWANE WĄŁY PRZECIWPOWODZOWE
- POMPOWNIE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE
- OBZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT OBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELĄDUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZESZCZALANIA, UNIESKOKOWANIA LUB GOSYDZU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- OBZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIENEJ / NIEOŻYWIENEJ
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIENEJ / NIEOŻYWIENEJ
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDŁISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDŁISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMA TYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11) **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.) – 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	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	P.Z.7012.KD.D	Ulica dojazdowa. Budowa: jezdni, obustronnych chodników oraz urządzenie zieleni. Budowa kanalizacji sanitarnej.
2.	P.Z.7013.KD.D	Ulica dojazdowa. Budowa: jezdni, obustronnych chodników, ciągu pieszo-jezdnego oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej. Budowa kolektora deszczowego.
3.	P.Z.7014.KD.D	Ulica dojazdowa. Budowa: jezdni, jednostronny chodnik oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
4.	P.G.4002.KM	Zajezdnia tramwajowa. Zakres prac: - przebudowa obiektu zajezdni tramwajowej, warsztatów i magazynów - przebudowa infrastruktury technicznej, - budowa układu torowego i drogowego, - budowa ogrodzenia terenu wraz z bramami i szlabanami, - urządzenie zieleni.
5	P.G.4011.KD.D	Ulica dojazdowa. Budowa: jezdni, obustronnych chodników oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej.
6.	P.G.4012.KD.Z	Ulica zbiorcza. Budowa: chodnika, budowa oświetlenia oraz urządzenie zieleni.
7.	P.G.4015.KD.D	Ulica dojazdowa. Budowa: jezdni, obustronnych chodników oraz urządzenie zieleni. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
8.	P.G.4017.KD.L	Budowa chodnika, bariery ochronnej i urządzeń związanych z potrzebami obsługi ruchu i zarządzania drogą.

9.	P.Z.7003.ZP	Budowa kolektora deszczowego.
----	-------------	-------------------------------

§ 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, ze zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, ze zm.) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Widuchowska” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24.08.2020 r. do 14.09.2020 r.

2. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 29.09.2020 r. wniesiono uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 16.10.2020 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu:

- 1) Uwaga dotycząca rozszerzenia ustaleń funkcjonalnych terenu elementarnego P.G.4006.U w odniesieniu do budynku przy ul. Dębogórskiej 33A o dodatkowe przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w 50% części obiektu.

Uwaga nieuwzględniona. Obiekt znajduje się w terenie elementarnym na którym dopuszczona działalność produkcyjna może niekorzystnie wpływać na otoczenie. Zabudowa mieszkaniowa wymaga należytej ochrony, m. innymi od hałasu. Nieruchomość przy ul. Dębogórskiej 33A zabudowana jest w 70% powierzchni, co nie pozwala na realizację odpowiedniej powierzchni terenu biologicznie czynnej oraz zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego ustalanego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

- 2) Uwaga dotycząca możliwości wykonania usług medycznych w budynku przy ul. Dębogórskiej 33A (działka nr 18/13 z obrębu 3031 w terenie elementarnym P.G.4006.U).

Uwaga uwzględniona. Dopuszczono na ww. działce lokalizację usług medycznych;

- 3) Uwaga dotycząca nadbudowy budynku przy ul. Dębogórskiej 33A do 1,5 m powyżej istniejącej wysokości obiektu.

Uwaga nieuwzględniona. Nieruchomość przylega do zabytku wpisanego do rejestru zabytków (budynek dawnej olejarni przy ul. Dębogórskiej 31-33) i znajduje się strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. Nadbudowa budynku zakłóciłaby ekspozycję zabytku oraz uniemożliwiłaby jego prawidłowe doświetlenie od strony pn.-zach.;

- 4) Uwaga dotycząca możliwości realizacji mieszkań funkcyjnych w budynku przy ul. Dębogórskiej 33B (teren elementarny P.G.4006.U).

Uwaga uwzględniona. W terenie elementarnym P.G.4006.U dopuszczono lokalizację mieszkań funkcyjnych;

- 5) Uwaga dotycząca zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy dla nieruchomości przy ul. Dębogórskiej 33B, z poziomu 28 m.n.p.m. do wysokości 32,5 m.n.p.m.

Uwaga uwzględniona częściowo. Zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 32,5 m.n.p.m. naruszyłoby zasady ochrony zabytku przy ul. Dębogórskiej 31-33 (wpisanego do rejestru zabytków), znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie. Zmieniono maksymalną wysokość zabudowy z 28 m.n.p.m. na 31 m.n.p.m.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2021 r.

Zalacznik5.gml

Uzasadnienie
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Widuchowska”
w Szczecinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XXIX/842/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Widuchowska” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 36,81 ha, położony w dzielnicy Północ, w osiedlach administracyjnych: Żelechowa, Gołęcino-Gocław, w granicach ulic: Zgorzelecka, Wendeńska, Świętojańska, Wiszesława, Dębogórska.

W obszarze planu znajdują się tereny produkcyjno-usługowe (m.in. zakłady stolarskie i spawalnicze, produkcja konstrukcji stalowych), zajezdnia tramwajowa, przemysłowy obiekt „Stara Olejarnia” wpisany do rejestru zabytków, ogrody działkowe, ekstensywna zabudowa wielorodzinna oraz enklawa terenu zieleni wraz z Bliźniaczymi Stawami i ciekim Grzęziniec.

Na obszarze planu brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Widuchowska” w Szczecinie sporządzono głównie w celu uporządkowania istniejących funkcji produkcyjnych, ustalenia zasad realizacji nowych inwestycji oraz ochrony obszarów i budynków o wartościach zabytkowych. W planie określono możliwe działania ukierunkowane na utworzenie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, przy wykorzystaniu istniejących warunków przyrodniczych, w tym zieleni wysokiej, zbiorników wodnych (Bliźniacze Stawy).

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z Art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z Art. 15 ust 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości ze względu na przeważający udział zabudowanych gruntów własnościowych w obszarze planu. Wszelkie regulacje granic w obszarze planu odbywać się będą na zasadach określonych w Ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2020 r. poz.65, 284, 471, 782) przy zachowaniu warunku zgodności z ustaleniami planu miejscowego.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

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

- a) ustalenie warunków ochrony obszarów i budynków o wartościach zabytkowych,
- b) ustalenie warunków realizacji nowej zabudowy w strefie konserwatorskiej,
- c) ochronę obrzeżnej zabudowy mieszkaniowej,
- d) ustalenie utrzymania niezakłóconych widoków z przestrzeni publicznych na budynki o wartościach zabytkowych,
- e) budowanie harmonijnej sylwety w widoku od strony rzeki Odry i Jeziora Dąbie.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Architektoniczne walory obszaru to obiekty o wartościach zabytkowych, w tym: zespół zabudowy przemysłowej dawnego młyna parowego, później olejarni przy ulicy Dębogórskiej 31 – 33, budynki mieszkalne przy ulicy Paproci od nr 1 do nr 12, Ziemowita od nr 1 do nr 6 i Ziemowita nr 8, nr 9, nr 11, ulicy Retry nr 7, nr 7a, nr 7b, nr 8a, nr 8b, nr 8c, ulicy Dębogórskiej nr 10a, nr 11, nr 36, ulicy Wiszesława od nr 18 do nr 22 i ulicy Świętojańskiej nr 37. Walorem krajobrazowym obszaru jest ukształtowanie terenu – zbocza skierowane na Odrę, tworzące przedpole i tło widoku z rzeki na panoramę układu historycznego dawnej wsi Żelechowa, w tym budynek „Starej Olejarni”. Ukształtowanie terenu zapewnia również widoki na Odrę i jezioro Dąbie, zwłaszcza z ulicy Wendeńskiej oraz wgląd z ulicy Wendeńskiej na zespół mieszkaniowy przy ulicy Paproci od nr 1 do nr 12 i Ziemowita nr 8, nr 9. Na uwagę zasługują położone malowniczo dwa zbiorniki wodne (tzw. Bliźniacze Stawy).

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

Grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych położone w granicach administracyjnych miasta nie wymagają uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolne. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

Zapisy planu ustalają utrzymanie funkcji, które znajdują się w kanonie – wg rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Są to: a) stacja paliw płynnych w terenie elementarnym P.Z.7007.KSP; b) zajezdnia tramwajowa z warsztatami w terenie elementarnym P.G.4002.KM, c) zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, bazy transportowe w terenie elementarnym P.G.4006.U i P.Z.7005.P. Z uwagi na to realizacja nowych przedsięwzięć tego typu lub rozbudowa, przebudowa już istniejących jest dopuszczalna wyłącznie po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W granicach obszaru planu nie występują stanowiska chronionych gatunków roślin i grzybów oraz ich siedliska przyrodnicze, a zwierzęta podlegające ochronie są z gatunków pospolitych i ściśle związanych ze środowiskiem miejskim. Nie przewiduje się znaczących negatywnych ani pozytywnych zmian w szacie roślinnej, zwierzęcej i różnorodności biologicznej; korzystne oddziaływanie o małym natężeniu prognozuje się w szacie roślinnej w wyniku zagospodarowania terenu wokół Bliźniaczych Stawów.

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

W obszarze planu znajdują się obszary i obiekty o wartościach zabytkowych, w tym: a) zespół zabudowy przemysłowej dawnego młyna parowego, później olejarni przy ul. Dębogórskiej 31 – 33; b) budynki mieszkalne przy ulicy Paproci od nr 1 do nr 12, Ziemowita od nr 1 do nr 6 i Ziemowita nr 8, nr 9, nr 11; c) budynki mieszkalne przy ulicy Retry nr 7, nr 7a, nr 7b, nr 8a, nr 8b, nr 8c; d) budynki mieszkalne przy ulicy Dębogórskiej nr 10a, nr 11, nr 36; e) budynki mieszkalne przy ulicy Wiszesława od nr 18 do nr 22 i Świętojańskiej nr 37; f) teren zajezdni tramwajowej przy ulicy Wiszesława 18, które objęto ustaleniami ochrony konserwatorskiej.

Plan uwzględnia walory architektoniczne oraz walory krajobrazowe głównie m. innymi poprzez: a) ochronę obszarów i budynków o wartościach zabytkowych; b) ochronę obrzeżnej zabudowy przy ulicach: Księcia Ziemowita, Dębogórska, Wiszesława; c) ustaleniu dla nowej zabudowy obowiązku nawiązania do gabarytów i charakteru sąsiednich budynków o wartościach zabytkowych; d) ustaleniu utrzymania niezakłóconych widoków z przestrzeni publicznych na budynki o wartościach zabytkowych.

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

W planie uwzględniono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami m.in. poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od przeznaczenia terenu. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd

dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu podtrzymują wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając dodatkowe możliwości rozwoju usług związanych z transportem publicznym i obsługa mieszkańców osiedla, realizując w ten sposób politykę przestrzenną miasta Szczecin. Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- a) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu znajduje się w zasięgu transportu publicznego obsługującego osiedla Żelechowa (tramwaj, autobus i kolej – przystanek Szczecin-Golęcino),
- b) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (od 10 do 20 minut),
- c) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: w ramach projektowanej przebudowy dróg projektowane są chodniki i ścieżki rowerowe zintegrowane z miejską siecią tras rowerowych. Obszar planu obsługiwany jest głównie przez zewnętrzny układ drogowy,
- d) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: planuje się nową zabudowę na terenach już częściowo zainwestowanych, jednak w sposób zapewniający zwartość tej zabudowy i przestrzenną koncentrację funkcji usługowych i ich rozgraniczenie z terenami mieszkaniowymi oraz rekreacyjno-przyrodniczymi.

2.7. Prawo własności.

Plan nie narusza własności osób fizycznych i instytucji, a grunty Gminy Miasta Szczecin (około 23 ha, w tym 6 ha w użytkowaniu Rodzinnych Ogrodów Działkowych) przeznacza głównie dla dróg publicznych, nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zieleni, sportu, rekreacji i wypoczynku mieszkańców.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej przeprowadzone były uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie parametrów zabudowy, wykorzystujących walory ekonomiczne i komunikacyjne terenu, przy uwzględnieniu sąsiedztwa istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Plan ustala tereny przeznaczone dla sportu, rekreacji i wypoczynku mieszkańców co będzie skutkowało podniesieniem standardów zamieszkania. Wyznaczenie terenów dla zabudowy usługowej i produkcyjnej pozwoli na zwiększenie liczby miejsc pracy.

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

Obszar planu dotyczy terenu zabudowanego o ustalonym układzie drogowym. Obszar wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci z zastosowaniem nowych rozwiązań technologicznych: retencji, pozyskiwania energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz oraz energię elektryczną lub odnawialne

źródła energii jak kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp. Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

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

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedura planistyczna prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewniła możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W siedzibie Biura odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusja publiczna. W opracowaniu projektu planu mieli możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta oraz Rada Osiedla Żelechowa, Rada Osiedla Gołęcino-Gocław. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane były do wszystkich jednostek samorządowych. Opracowania sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne, „Prognoza oddziaływania na środowisko mpzp „Żelechowa – Widuchowska”, „Prognoza skutków finansowych uchwalenia mpzp „Żelechowa – Widuchowska” dostępne były do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

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

Istniejące w obszarze planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania zabudowy.

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

Obszar planu dotyczy terenu zabudowanego, o ustalonym układzie drogowym, obsłużonego w środki transportu publicznego. Zabudowa i zagospodarowanie potencjalnych terenów inwestycyjnych jest uzupełnieniem już wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej zespołów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, stanowi jej kontynuację.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 września 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2020, poz. 1062 ze zm.), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

a) w zakresie dostępności architektonicznej,

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

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

Infrastrukturalne wydatki z budżetu gminy będące skutkiem uchwalenia planu można szacować na łączną kwotę około 9710,9 tys. zł, uwzględniając one finansowanie tych zadań z kredytu długoterminowego. Pozostałe wydatki mieszczą się w granicach błędu prognozy.

Po stronie dochodów oszacowano wpływy budżetowe w wysokości około 24 mln zł. Ich struktura wskazuje, że pozycją pewnych dochodów będą wpływy z tytułu sprzedaży gruntów (68,3%) oraz towarzyszące im wpływy podatkowe (zależne od aktywności gospodarczej w obszarze planu) szacowane na 10,4% wpływów ogółem. Pozostałe wpływy jednorazowe (ok.20,4%) to podatek PCC oraz opłaty adiacenckie, około 0,8%. Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

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.