

UCHWAŁA NR XXII/521/16
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 6 września 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wielgowo - Sławocieszce - Zdunowo 3" w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

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

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

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

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

4. Obszar obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) D.W.1501.MW pow. 0,3549 ha,
- 2) D.W.1502.MN,U pow. 0,5153 ha,
- 3) D.W.1503.MN,U pow. 0,1925 ha,
- 4) D.W.1504.MN pow. 1,8132 ha,
- 5) D.W.1505.MN pow. 1,4351 ha,
- 6) D.W.1506.MN pow. 1,4560 ha,
- 7) D.W.1507.ZL pow. 1,7746 ha,
- 8) D.W.1508.E pow. 0,0477 ha,
- 9) D.W.1509.KD.D pow. 0,1877 ha,
- 10) D.W.1510.MN pow. 0,4677 ha,
- 11) D.W.1511.MN pow. 0,9579 ha,
- 12) D.W.1512.P,U pow. 1,5036 ha,
- 13) D.W.1513.E pow. 0,0272 ha,
- 14) D.W.1514.MN pow. 2,8888 ha,
- 15) D.W.1515.E pow. 0,0121 ha,
- 16) D.W.1516.IT pow. 0,0634 ha,
- 17) D.W.1517.KDW pow. 0,0794 ha.

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

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławociesz – Zdunowo 3” w Szczecinie stanowi Załącznik nr 1 składający się z ark. 1, ark 2, 3, będący integralną częścią uchwały.

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

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

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

Rozdział 1. **Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. W obszarze planu wydzielono tereny elementarne, podstawowe jednostki strukturalne, dla których ustala się przeznaczenie oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania.

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

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

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne,
- 2) ustalenia ekologiczne,
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
- 4) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- 5) ustalenia komunikacyjne,
- 6) ustalenia inżynierskie.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 35°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 35°; w szczególności budynek może być kryty dachem stromym o układzie połaci dachowych:
 - kalenicowym, gdy główna kalenica dachu jest równoległa do kierunku ulicy określonej w ustaleniach planu,
 - szczytowym, gdy główna kalenica dachu jest prostopadła do kierunku do kierunku ulicy określonej w ustaleniach planu;
- 2) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 3) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwa kłosowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 6) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 7) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo,
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;
 - do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szklarnie, altany itp.
 - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;

- 8) **System Zieleni Miejskiej** - struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych;
- 9) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne.

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

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) stacji paliw płynnych,
 - b) usług motoryzacyjnych, w tym warsztatów naprawczych, blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, za wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - d) elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru na potrzeby własne użytkownika;
- 2) na terenach budowlanych lub przeznaczonych w planie do zabudowy, przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce w tym garaży, obiektów pomocniczych, gospodarczych, rekreacyjnych, wiat, o charakterze stałym lub tymczasowym;
- 2) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
- a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 3) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; w przypadku rozbudowy budynku głównego i budynków towarzyszących (np. obiekty gospodarcze, garaże, altany) oraz budowy kolejnych budynków głównych o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i nowych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;

- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym miasta zapewnić będą:
- ul. ks. Kan. Mieczysława Bryczkowskiego, ul. Borowa oraz D.W.1509.KD.D,
 - ulice: Wiślana, Zawrotna, Magnoliowa, Fiołkowa,
 - ulice: Owsiana, Rozdroże, Kapliczna;
- 3) przy realizacji nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
3.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, ale nie mniej niż 1 mp/obiekt
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki społecznej	1 mp/10 łóżek	1 mp/20 łóżek	1 mp/50 łóżek
5.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
6.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
7.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
8.	Biura, urzędy, poczty, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*
9.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1 mp/40 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
10.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
11.	Małe obiekty sportu i rekreacji	1 mp/5 osób	1 mp/50 osób	1 mp/10 osób

	(np. siłownie, fitness)	korzystających jednocześnie	korzystających jednocześnie	korzystających jednocześnie
12.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
13.	Usługi różne	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

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

- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 6) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.).

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonego terenu drogowego, drogi wewnętrznej oraz terenu elementarnego oznaczonego symbolem IT stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 17;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w terenie D.W.1509.KD.D i w ulicach: Borowej, ks. Kan. Mieczysława Bryczkowskiego, Wiślanej, Zawrotnej, Magnoliowej, Fiołkowej, Owsianej, Rozdroże, Kaplicznej (poza obszarem planu);
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych,
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się nową kanalizacją sanitarną do istniejącej i nowej kanalizacji sanitarnej w terenie D.W.1509.KD.D i w ulicach poza obszarem planu: Borowej, ks. Kan. Mieczysława Bryczkowskiego, Wiślanej, Zawrotnej, Magnoliowej, Fiołkowej, Owsianej, Rozdroże, Kaplicznej (poza obszarem planu);
- 5) dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej w terenie D.W.1509.KD.D i w ulicach: Borowej, ks. Kan. M. Bryczkowskiego, Wiślanej, Zawrotnej, Magnoliowej, Fiołkowej, Owsianej, Rozdroże, Kaplicznej (poza obszarem planu);
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;

- 8) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 10) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranej z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne, mikroinstalacje wykorzystujące energię wiatru itp.;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 15) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;
- 19) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 20) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 22) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.W.1501.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,7;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej 12,5 m, gospodarczej i garaży 4,5 m;
- 6) budynki mieszkalne i towarzyszące tej zabudowie kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) zakazuje się lokalizacji wolno stojących blaszanych boksów garażowych lub ich zespołów;
- 8) dopuszcza się realizację wolno stojących garaży murowanych zblokowanych w zespoły boksów garażowych o jednolitej formie architektonicznej, zlokalizowanych wyłącznie na zapleczu budynku mieszkalnego;
- 9) obiekty gospodarcze np. śmietniki realizuje się jako dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako wolno stojące usytuowane w otoczeniu zieleni parawanowej poza obszarem eksponowanym w widokach od strony ul. Borowej;
- 10) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 4,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Borowej (położonej poza planem) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 8. Teren elementarny D.W.1502.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej: 12,5 m,
 - b) gospodarczej i garaży: 4,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii; przy realizacji budynków ze stromym dachem nakazuje się układ kalenicowy połaci dachowej do ul. Borowej;
- 6) budynki realizuje się w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w przeliczeniu na jeden budynek:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 900 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 500 m²,
 - c) w zabudowie szeregowej: 400 m²;
- 8) zakazuje się lokalizacji wolno stojących garaży blaszanych lub ich zespołów;
- 9) dopuszcza się realizację garaży:
 - a) wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - b) wolnostojących, murowanych zblokowanych w zespoły boksów garażowych o jednolitej formie architektonicznej, zlokalizowanych po wschodniej stronie terenu elementarnego;
- 10) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, przy czym łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni mieszkaniowej;
- 11) dopuszcza się lokalizację wyłącznie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 4,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m², przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła;
- 12) część terenu objęta granicami strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami ochrony zabytków.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 900 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 500 m²,
 - c) w zabudowie szeregowej: 400 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Borowej (poza obszarem planu) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 9. Teren elementarny D.W.1503.MN,U

1. Ustalania funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług.

2. Ustalania ekologiczne:

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

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,05 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej: 12,5 m,
 - b) gospodarczej i garaży: 4,5 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) budynki realizuje się w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w przeliczeniu na jeden budynek:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 900 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 500 m²;
- 9) zamknięcia kompozycyjne widoku od strony ul. Borowej i ul. Ks. Kan. M. Bryczkowskiego oznaczone na rysunku planu;
- 10) zakazuje się lokalizacji wolno stojących blaszanych boksów garażowych lub ich zespołów;
- 11) dopuszcza się realizację garaży:
 - a) wbudowanych w budynki mieszkalne,
 - b) wolnostojących, murowanych zblokowanych w zespoły boksów garażowych o jednolitej formie architektonicznej, zlokalizowanych po wschodniej stronie terenu elementarnego;
- 12) dopuszcza się usługi wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego, przy czym łączna powierzchnia usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 50 % powierzchni mieszkaniowej;
- 13) część terenu objęta granicami strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami ochrony zabytków.

4. Ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 900 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego (D.W.1509.KD.D) oraz ul. Borowej (poza obszarem planu) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalania komunikacyjne:

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

6. Ustalania inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.W.1509.KD.D lub spoza obszaru planu;

- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej w terenie D.W.1509.KD.D lub poza obszar planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, kanalizacji deszczowej;
- 4) ustala się likwidację oczyszczalni ścieków;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i budowę jako sieci kablowych w nowej lokalizacji.

§ 10. Teren elementarny D.W.1504.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej 9,5 m, gospodarczej i garaży 4,5 m;
- 5) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi; dla garaży i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 6) dla budynku mieszkalnego ze stromym dachem maksymalna wysokość okapu dachu mierzona od poziomu terenu do spodu okapu: 4,0 m;
- 7) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w przeliczeniu na jeden budynek:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 900 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 500 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) w zabudowie wolno stojącej: 900 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej: 500 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Borowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację zbiornika rezerwy wody gaśniczej;
- 5) ustala się likwidację oczyszczalni ścieków.

§ 11. Teren elementarny D.W.1505.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej 9,5 m, gospodarczej i garaży 4,5 m;
- 6) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi; dla garaży i obiektów gospodarczych dopuszcza się dowolną geometrię dachu;
- 7) dla budynku mieszkalnego ze stromym dachem maksymalna wysokość okapu dachu mierzona od poziomu terenu do spodu okapu: 4,0 m;
- 8) zamknięcia kompozycyjne widoków od strony ul. Borowej i ul. ks. Kan. M. Bryczkowskiego, oznaczone na rysunku planu;
- 9) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 10) część terenu objęta granicami strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami ochrony zabytków;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w przeliczeniu na jeden budynek: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulicy ks. Kan. M. Bryczkowskiego i ulicy D.W.1509.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 12. Teren elementarny D.W.1506.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej 9,5 m, gospodarczej i garaży 4,5 m;
- 6) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi:
 - a) w pierzei ul. Borowej i ul. Ks. Kan. M. Bryczkowskiego dachami o układzie kalenicowym do tych ulic,
 - b) na pozostałym obszarze o układzie dowolnym,
dla garaży i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie;
- 7) dla budynku mieszkalnego ze stromym dachem maksymalna wysokość okapu dachu mierzona od poziomu terenu do spodu okapu: 4,0 m;
- 8) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 9) zamknięcia kompozycyjne widoków od strony ul. ks. Kan. M. Bryczkowskiego i ul. Borowej, oznaczone na rysunku planu;
- 10) część terenu objęta granicami strefy W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami ochrony zabytków;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w przeliczeniu na jeden budynek: 900 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 22,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. ks. Kan. M. Bryczkowskiego, ul. Borowej i D.W.1509.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 13. Teren elementarny D.W.1507.ZL

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zieleń leśna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) nakazuje się zachowanie roślinności leśnej oraz pielęgnację i ochronę lasu;

2) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów w zakresie:

- a) cięć sanitarnych,
- b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją sieci inżynierskich i infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

nie dotyczy.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 14. Teren elementarny D.W.1508.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 15. Teren elementarny D.W.1509.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

nie obowiązuje realizacja zieleni.

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

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 16. Teren elementarny D.W.1510.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Zawrotnej, ul. Fiołkowej, ul. Magnoliowej, położonych poza obszarem planu, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: Zawrotnej, Fiołkowej lub Magnoliowej, położonych poza obszarem planu;

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

6. Ustalania inżynieryjne:

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

§ 17. Teren elementarny D.W.1511.MN

1. Ustalania funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalania ekologiczne:

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

3. Ustalania kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

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

4. Ustalania zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 24,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Wiślanej, ul. Fiołkowej, ul. Magnoliowej, położonych poza obszarem planu, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalania komunikacyjne:

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

6. Ustalania inżynieryjne:

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

§ 18. Teren elementarny D.W.1512.P,U

1. Ustalania funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna i usługowa;

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 40 %;
- 2) zakazuje się działalności powodującej:
 - a) zanieczyszczenie środowiska gruntowo – wodnego powyżej dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych,
 - b) pogorszenia stanu środowiska na terenach sąsiednich;
- 3) nakazuje się wprowadzenie form zagospodarowania terenu lub zabudowy ekranizujących oddziaływanie funkcji produkcyjno – usługowej na sąsiednie tereny mieszkaniowe np.; pasa zieleni wielopiętrowej, ekranów akustycznych, nieuciążliwych obiektów budowlanych itp., w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań w terenie.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii dachu;
- 6) dopuszcza się lokalizację szyldów i urządzeń reklamowych o wysokości do 4,5 m i powierzchni ekspozycji do 6,0 m²;
- 7) zakazuje się zakłócania warunków mieszkaniowych na terenach sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej poprzez oddziaływanie optyczne i akustyczne urządzeń reklamowych (np. poprzez instalacje emitujące pulsujące światło lub sygnały dźwiękowe);
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Fiołkowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Fiołkowej, położonej poza obszarem planu;

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

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 19. Teren elementarny D.W.1513.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 8,0 m;
- 5) budynek kryje się dachem o dowolnej geometrii.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 20. Teren elementarny D.W.1514.MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

3) część terenu obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: mieszkaniowej 9,5 m, gospodarczej i garaży 4,5 m;
- 6) budynki mieszkalne kryje się dachami stromymi, dla garaży i obiektów gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie; dla budynków realizowanych przy ul. Kaplicznej nakazuje się układ kalenicowy połączenia dachowej do tej ulicy;
- 7) dla budynku mieszkalnego ze stromym dachem maksymalna wysokość okapu dachu mierzona od poziomu terenu do spodu okapu: 4,0 m;
- 8) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 9) przy przebudowie lub rozbudowie istniejących obiektów mieszkalnych oraz przy realizacji nowej zabudowy wzdłuż ul. Rozdroże nakazuje się zastosowanie rozwiązań technicznych eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa linii kolejowej, w tym przekroczenie wewnątrz mieszkań dopuszczalnych poziomów dźwięku;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w przeliczeniu na jeden budynek: 800 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Rozdroże, ul. Kaplicznej, ul. Owsianej, położonych poza obszarem planu, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 21. Teren elementarny D.W.1515.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 22. Teren elementarny D.W.1516.IT

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: korytarz infrastruktury inżynieryjnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej terenu;
- 2) dopuszcza się realizację nawierzchni utwardzonej rozbieralnej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

§ 23. Teren elementarny D.W.1517.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

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

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

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

6. Ustalenia inżynieryjne:

stosuje się ustalenia 6 ust. 6 pkt 1.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

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

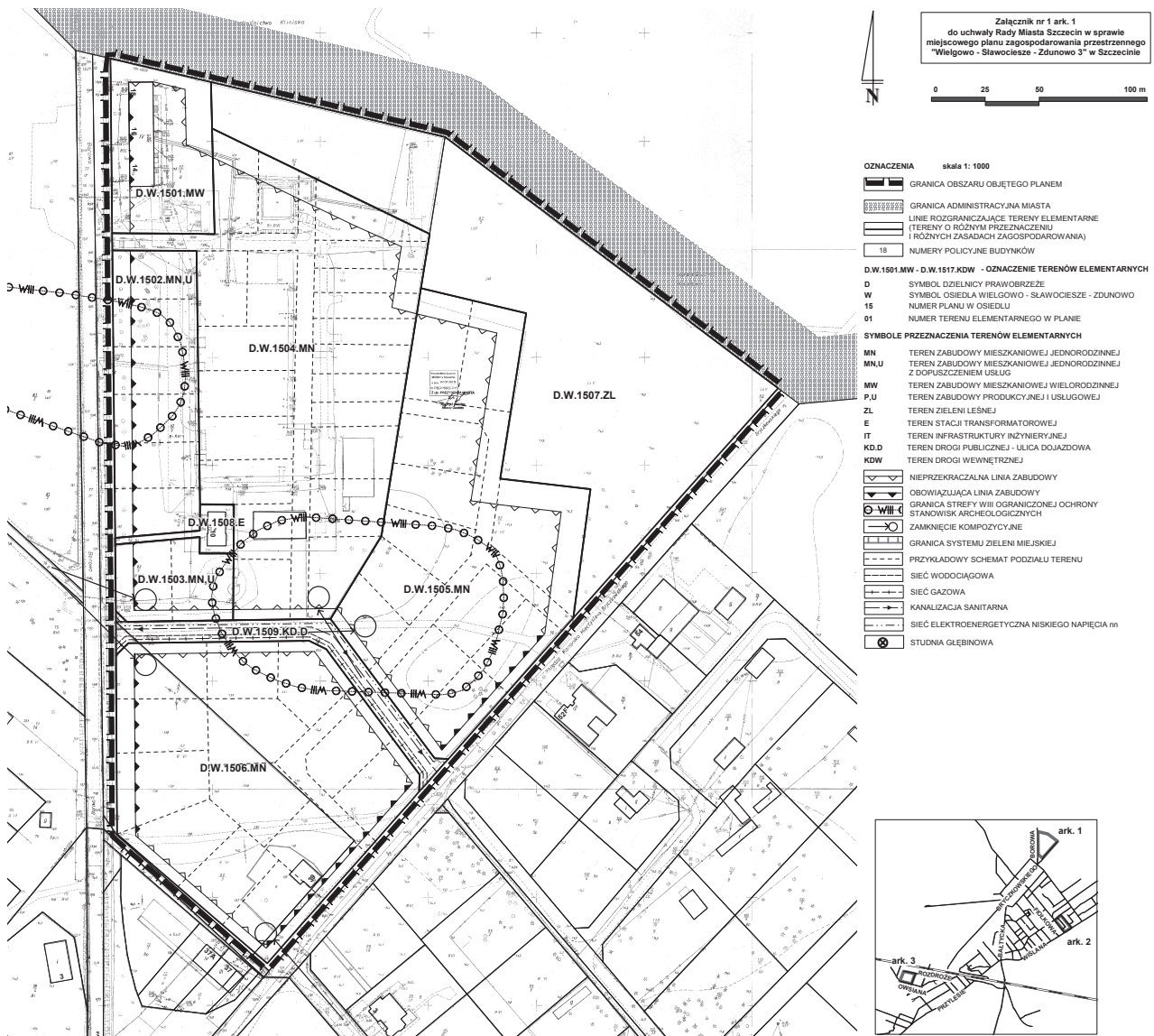
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

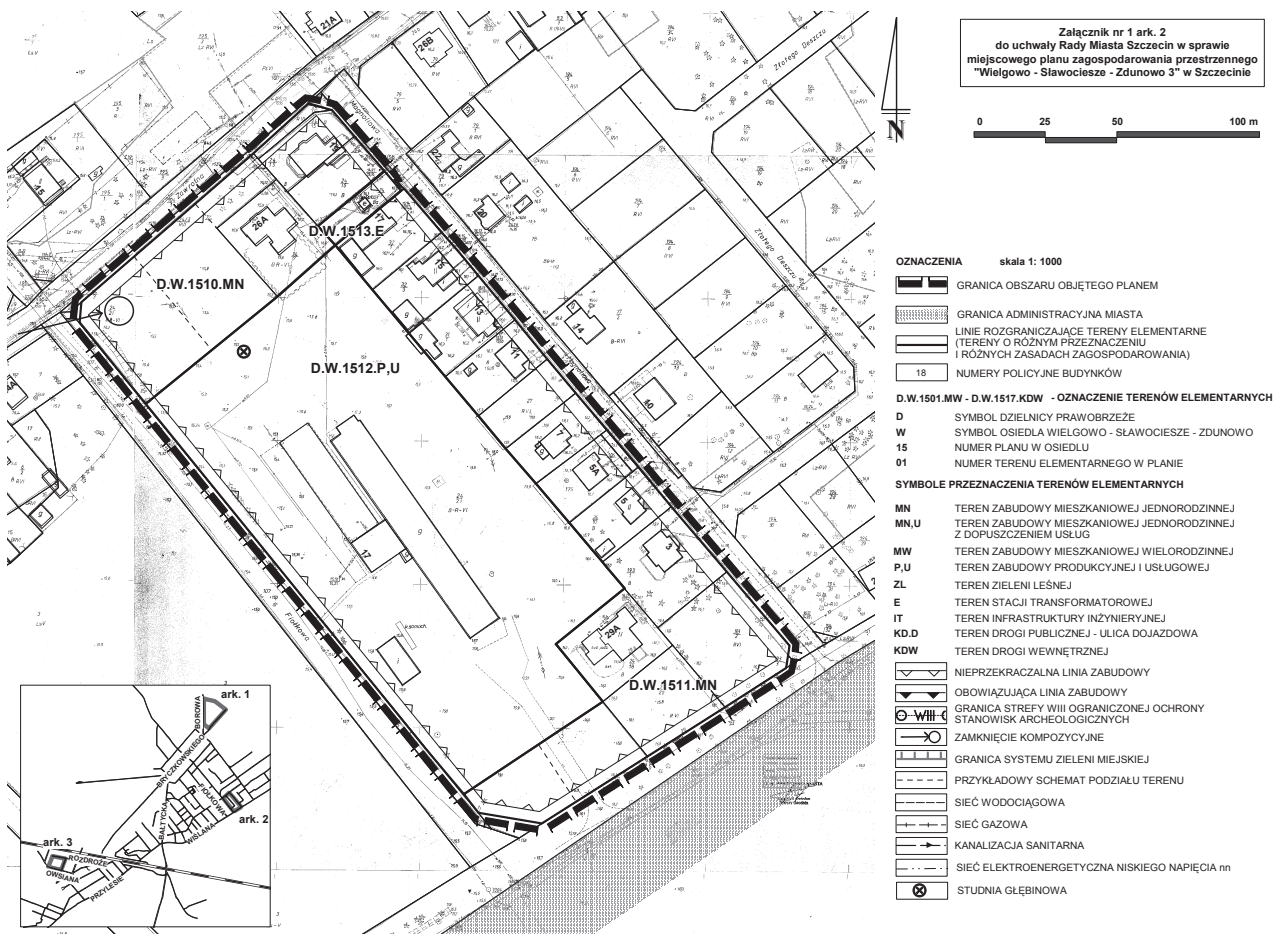
Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Łukasz Tyszler

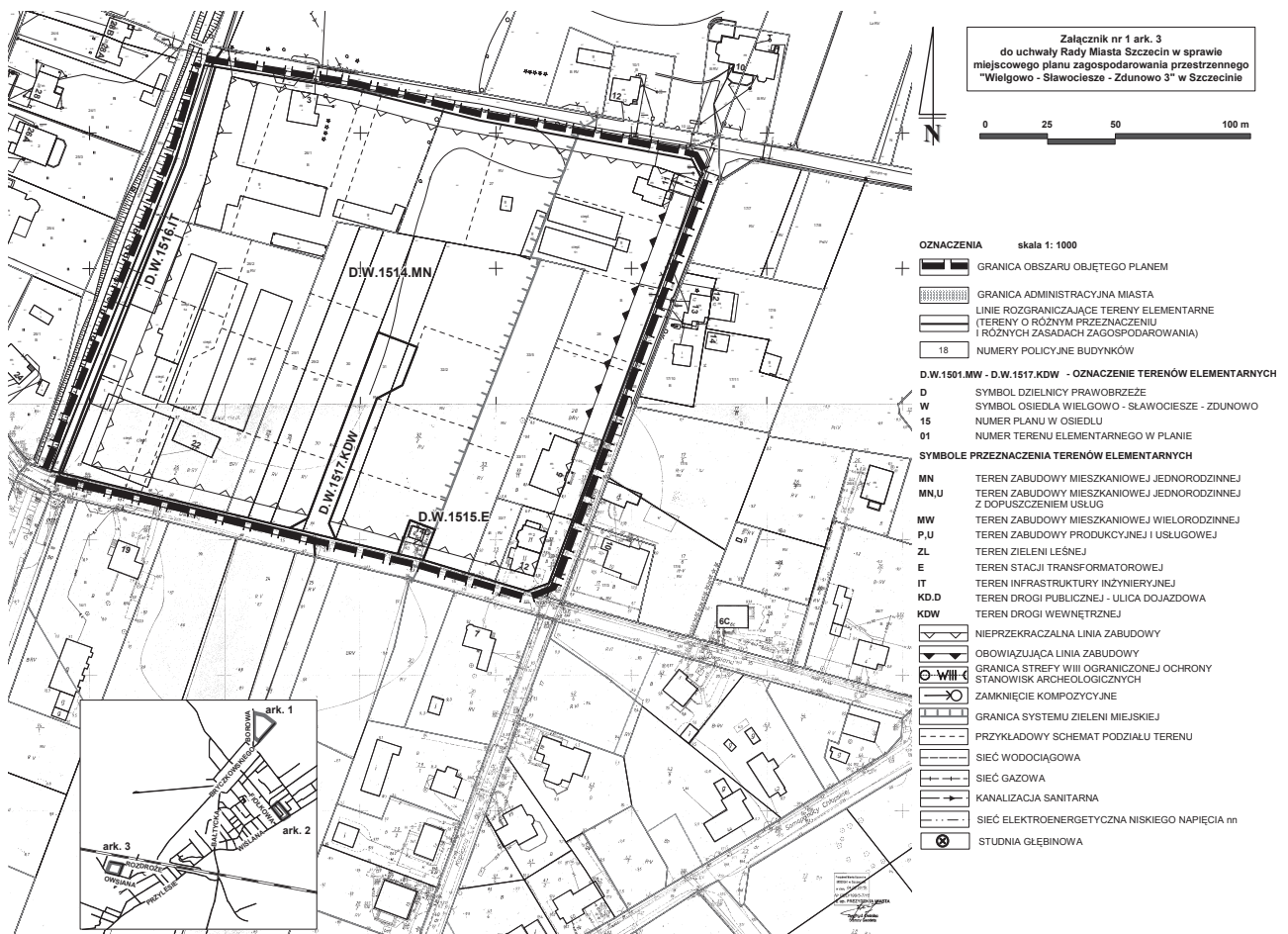
Załącznik Nr 1 ark. 1 do Uchwały Nr XXII/521/16
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 6 września 2016 r.



Załącznik Nr 1 ark. 2 do Uchwały Nr XXII/521/16
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 6 września 2016 r.



Załącznik Nr 1 ark. 3 do Uchwały Nr XXII/521/16
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 6 września 2016 r.



w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo 3” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

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

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

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag:

1. Uwaga.

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

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

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

2. Uwaga.

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

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

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

3. Uwaga.

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

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

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

szeregowej, a więc różnych form zabudowy. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na skraju miasta nie jest zgodne z kierunkiem wyznaczonym w Studium miasta.