

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Szosa Stargardzka” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XIII/310/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Szosa Stargardzka” 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 „Płonia – Szosa Stargardzka” na obszarze osiedla Płonia, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 12,58 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od strony północno - wschodniej – planowane linie rozgraniczające ul. Szosa Stargardzka;
- 2) od strony południowo - wschodniej – południowo - wschodnie granice działek z obrębem 4196 o numerach: 208/83, 208/61, 208/62 i 208/49;
- 3) od strony południowo - zachodniej – południowo - zachodnie granice działek z obrębem 4196 o numerach: 208/49, 208/46, 208/42 i 205/11;
- 4) od strony zachodniej – linie rozgraniczające ul. Balińskiego.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach [ha]:

1)	D.J.8101.KSP,U	pow.	1,17	ha;
2)	D.J.8102.U,P,UC	pow.	10,09	ha;
3)	D.J.8103.KSP,U	pow.	1,32	ha;

§ 2. Przedmiotem planu są: tereny zabudowy usługowej (w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), produkcyjnej i magazynowej oraz teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

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

2. Wrys 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 gminy 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. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Prawobrzeże – D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: J (osiedle Płonia - Śmierdnica - Jezierzycy);
- 3) liczba oznaczająca numer planu w osiedlu: 81;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 01 ÷ 03;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) KSP,U – teren stacji paliw płynnych z obiektami usługowymi,
 - b) U,P,UC – teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenów elementarnych.

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 inżynieryjne.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe do zagospodarowania na ten cel powierzchnie terenu, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25° (w przypadku górnej połaci dachu mansardowego – pod kątem co najmniej 10°); 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 25°;
- 3) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 4) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;

- 5) **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; zalicza się do nich m. in.:
- a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 8) **obiekt techniczny** – część obiektu budowlanego stanowiąca instalację lub urządzenie techniczne związane z budynkiem albo budowlą (częścią budowli);
- 9) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 10) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 11) **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, szopy, 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 parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) elektrowni wiatrowych,
 - b) obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) dopuszcza się realizację mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru, o wysokości nie wyższej niż maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się usługi m.in. w zakresie:
 - a) logistyki, transportu, telekomunikacji;

- b) działalności socjalnej towarzyszącej głównej funkcji terenu,
 - c) handlu detalicznego i hurtowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 5) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały obszar planu zlokalizowany jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się ochronę istniejących powiązań ekologicznych, występujących wartości przyrodniczych oraz walorów krajobrazowych;
- 2) teren planu położony jest w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” PLH320020; zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami negatywnie oddziaływać na przedmiot, cele ochrony i integralność obszaru Natura 2000, w tym:
- a) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - b) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
 - c) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązań z innymi obszarami ochrony;
- 3) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 4) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
- a) cięć sanitarnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie,
 - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych o charakterze stałym, inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
 - d) niezbędnej wycinki drzew i krzewów w pasie ochrony funkcyjnej;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu negatywnego oddziaływania komunikacji drogowej pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających występujące uciążliwości przynajmniej do poziomu dopuszczalnego przez przepisy odrębne.

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

- 1) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 2) istniejące budynki wymienione w pkt 1 mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych; zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce, włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym oraz wiat;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej;

- a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, a także takich części budynków jak galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – do 1,5 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) – do 1,5 m,
 - c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 5) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 6) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej;
- 7) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne należy realizować jako wbudowane w budynki lub usytuowane w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 9) budynki sytuowane w pierwszej linii zabudowy od strony ulic realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 10) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu za wyjątkiem:
- a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
 - b) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - c) zastosowania rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - d) infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - e) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;
- 11) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 13) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych 2,0 m, licząc od skrajni przewodu;
- 14) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia;
- 15) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych 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) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do ulic, oznaczony

w ustaleniach szczegółowych kąta położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy;

- 3) dla nieokreślonych w planie (liniami rozgraniczającymi) terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) 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 dróg publicznych i dróg wewnętrznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ustala się przez istniejące ulice położone poza obszarem planu: Szosę Stargardzką, Bagińskiego i Tartaczną;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – 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 liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
2.	Mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością (mieszkania funkcyjne)	2 mp/ 1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
3.	Sklepy 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
4.	Sklepy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	1 mp/30 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/10000 m ² pow. sprzedaży, lecz nie mniej niż 4 mp/obiekt	1 mp/200 m ² powierzchni sprzedaży
5.	Zakłady produkcyjne, usługowe, obiekty logistyczne	1 mp/5 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/20 zatrudnionych**
6.	Hurtownie, magazyny	1 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	1 mp/40 zatrudnionych**
7.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
8.	Stacje paliw płynnych (z	5 mp/1 obiekt	nie określa się	nie określa się

	wyłączeniem stacji bez obsługi)	+ 2 mp/1 sklep		
9.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
10.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
11.	Pozostałe usługi	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	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.

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;

6) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:

- a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.).

6. Ustalenia inżynieryjne:

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych przy czym:

- a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
- b) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 16;

2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących sieci wodociągowych w ulicach: Szosa Stargardzka, Balińskiego (poza obszarem planu);

3) system wodociągowy realizuje się:

- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
- b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją sanitarną do kanalizacji sanitarnej w ulicach: Szosa Stargardzka, Balińskiego (poza obszarem planu);

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejących kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Szosa Stargardzka, Balińskiego (poza obszarem planu);

6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;

- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchniach 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 deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 11) 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;
- 12) dopuszcza się lokalizację źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) 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;
- 14) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 18) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa – 25 mm, sieć wodociągowa – 90 mm, ciepłna – 32 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 20) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny D.J.8101.KSP,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja paliw płynnych z obiektami usługowymi;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy strome;
- 6) nakazuje się kształtowanie harmonijnej pierzei od strony ul. Szosa Stargardzka.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3400 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 35 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających ul. Szosa Stargardzka (poza obszarem planu), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Szosa Stargardzka (poza obszarem planu) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Balińskiego, położonej poza obszarem planu, lub przez działkę 208/52 z obr. 4196, położonej w terenie D.J.8102.U,P,UC;
- 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 sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie: D.J.8102.U,P,UC i w ulicach: Szosa Stargardzka, Balińskiego (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny D.J.8102.U,P,UC

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) istniejąca funkcja mieszkaniowa przy ul. Karola Balińskiego 14 do likwidacji, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 1 i 2;
- 4) dopuszcza się lokalizację punktu dystrybucji paliwa płynnego dla potrzeb własnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy strome;
- 6) w terenie elementarnym dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² każdy;
- 7) dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch mieszkań funkcyjnych, w budynku wspólnym z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 8) nakazuje się kształtowanie harmonijnej pierzei od strony ul. Szosa Stargardzka;
- 9) realizację nowej stacji transformatorowej w formie wolno stojącego obiektu inżynierskiego dopuszcza się wyłącznie poza pierwszą linią zabudowy od strony ul. Szosa Stargardzka; ograniczenie nie dotyczy realizacji stacji transformatorowej wbudowanej albo dobudowanej do obiektu usługowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 4500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 50 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających ul. Szosa Stargardzka (poza obszarem planu), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Szosa Stargardzka (poza obszarem planu) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Balińskiego, ul. Szosa Stargardzka lub ul. Tartacznej, 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, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8102.U,P,UC, D.J.8103.KSP,U i w ulicach: Szosa Stargardzka, Balińskiego (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji redukcyjno-pomiarowej gazu;
- 4) istniejąca hydrofornia i zbiornik wody – do likwidacji;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 9. Teren elementarny D.J.8103.KSP,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: stacja paliw płynnych z obiektami usługowymi;
- 2) zakazuje się realizacji usług w zakresie oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,0 do 1,2;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 5) budynki kryte dachami o innej geometrii niż dachy strome, przy czym w strefach wejściowych oraz dla budynków jednokondygnacyjnych i wiat dopuszcza się dachy strome;
- 6) nakazuje się kształtowanie harmonijnej pierzei od strony ul. Szosa Stargardzka;
- 7) realizację nowej stacji transformatorowej w formie wolno stojącego obiektu inżynierskiego dopuszcza się wyłącznie poza pierwszą linią zabudowy od strony ul. Szosa Stargardzka; ograniczenie nie dotyczy realizacji stacji transformatorowej wbudowanej albo dobudowanej do obiektu usługowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 4500 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 50 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 3;
- 3) w pasie terenu o szerokości min. 25 m, bezpośrednio przylegającym do linii rozgraniczających ul. Szosa Stargardzka (poza obszarem planu), kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Szosa Stargardzka (poza obszarem planu) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Szosa Stargardzka, 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, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.J.8102.U,P,UC, D.J.8103.KSP,U i w ulicy Szosa Stargardzka (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę przepompowni ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

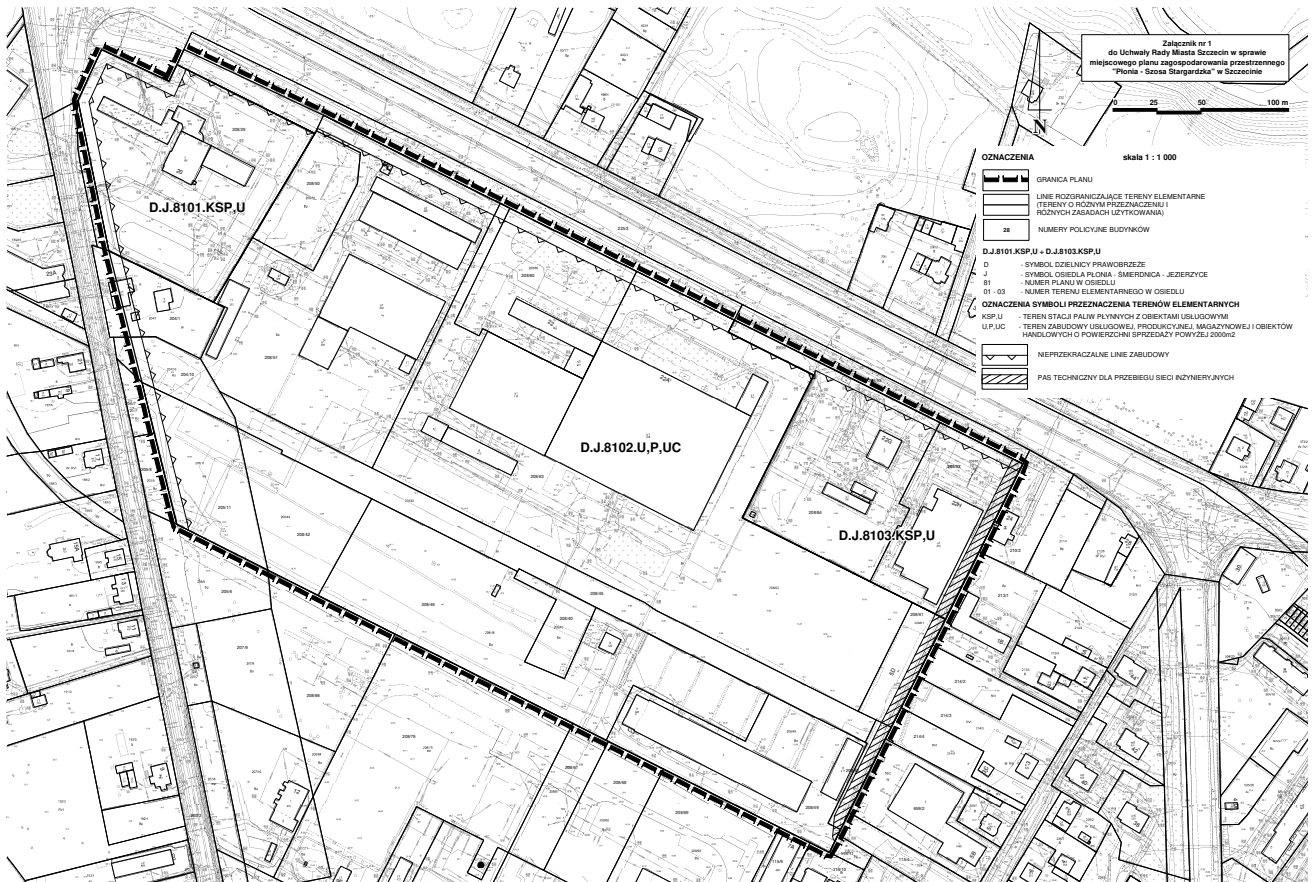
§ 10. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

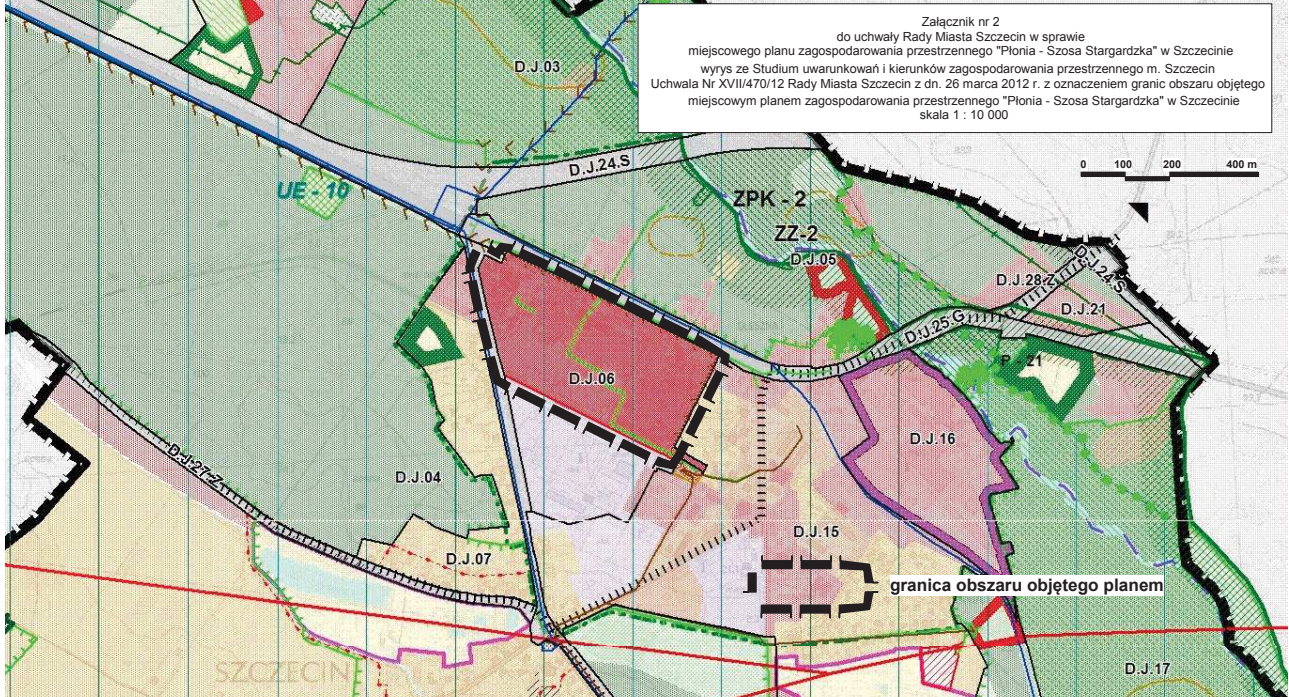
§ 11. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc Uchwała Nr XXV/750/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Balińskiego” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z 16 stycznia 2013 r., poz. 248).

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2018 r.





Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Płonia - Szosa Stargardzka" w Szczecinie wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Szczecin Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r. z oznaczeniem granic obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Płonia - Szosa Stargardzka" w Szczecinie skala 1 : 10 000

LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE OMIŃ SABIEDNICH
- GRANICE OBSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYBĄDZAJĄCE ZŁOŻY NA ZMIANIE PRZEZNACZENIA NA CELE LEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEKONTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol osiedli; B - symbol osiedla; Q2 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICE I OZNACZENIA PLANISTYCZNEJ DO URBISZANIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WENĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRODLĄDOWE
- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE
- INŻYNIERIA:**
- ŁĘCJA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA ŁĘCJI WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ ŁĘCJI WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TERENY ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV / 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE NAPIĘCIE 10 kV

- WAŻNIEJSZE WZŁY PRZESADKOWE
- WAŻNIEJSZE KOMUNIKACJA ZBIOROWEJ
- LINE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBZARY NA KTORYCH OBSADZAJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRODLADOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIEDZY I I II STREFĄ PARKOWANĄ
- GRANICA POMIEDZY I I II STREFĄ PARKOWANĄ
- TURYSTYKA I SPORT:**
- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE
- INŻYNIERIA:**
- ŁĘCJA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA ŁĘCJI WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ ŁĘCJI WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TERENY ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV / 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE NAPIĘCIE 10 kV

- CIĘPLOWNE
- MAGISTRALE CIĘPLOWNE
- PLANOWANE MAGISTRALE CIĘPLOWNE
- WALY PRZECIWPŁODZOWE
- PLANOWANE WALY PRZECIWPŁODZOWE
- POMPOWNE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNE MELIORACYJNE
- OBZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNE ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH
- PUNKT OBSIARU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZEŁADUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZESZKALANIA UNIESZKODLIWIANIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI
- OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**
- OBZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "I" OCHRONY EKSPLOZCYJNEJ
- STREFA "II" OCHRONY OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "III" OCHRONY OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "IV" OCHRONY OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKA DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROFONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROFONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROFONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY (GEOLICZNE / INDETRONICZNE)
- PROFONOWANE POMNIKI PRZYRODY (GEOLICZNE / INDETRONICZNE)
- ISTNIEJĄCE UŁĘTKI EKOLOGICZNE
- PROFONOWANE UŁĘTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROFONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- SIĘC OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PŁAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY OBSZARU OCHRONY BIEDLSK "NATURA 2000"
- PROFONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY BIEDLSK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRÓDU BOTANICZNEGO DRĄZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRÓDÓW BOTANICZNYCH
- OBZARY NARAZONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALNI
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRAŃCZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Plonia – Szosa Stargardzka” 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 2018 r. poz. 1945) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

W granicach niniejszego planu nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Szosa Stargardzka” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Szosa Stargardzka” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie wniesiono żadnej uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

UZASADNIENIE
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Szosa Stargardzka”
w Szczecinie

Do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Szosa Stargardzka” w Szczecinie przystąpiono zgodnie z Uchwałą Nr XIII/310/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 listopada 2015 r.

1. Informacje ogólne.

Obszar planu położony jest w dzielnicy Prawobrzeże, w osiedlu Płonia – Śmierdnica - Jezierzycze, obejmuje teren o powierzchni blisko 13 ha, zawarty pomiędzy ul. Balińskiego a ul. Szosa Stargardzka.

Nowym planem obejmuje się fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Balińskiego” w Szczecinie, uchwalony w 2012 r. (Uchwała Nr XXV/750/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Balińskiego” w Szczecinie).

Obecne zainwestowanie tego terenu stanowią:

- Stacja paliw „BOBRYK” z infrastrukturą towarzyszącą,
- tereny byłej giełdy samochodowej z zabudową po fabryce prefabrykatów budowlanych „GRYFBET”,
- Stacja paliw „LOTOS” z infrastrukturą towarzyszącą i sklepem LIDL.

Inicjatorem przystąpienia do planu jest Wydział Obsługi Inwestorów i Biznesu na wniosek firm będących aktualnie użytkownikami wieczystymi 15 działek gruntowych o łącznej powierzchni 9,7 ha.

Głównymi celami nowego planu miejscowego są:

- 1) dopuszczenie szerszego wachlarza usług,
- 2) zmiana regulacji planistycznych w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów (między innymi w zakresie zmniejszenia parametrów dotyczących procentowego udziału zabudowy na działce budowlanej).

Nowy plan miejscowy obejmie pełen zakres merytoryczny ustaleń planistycznych, będzie zawierać m.in. regulacje planistyczne w zakresie: przeznaczenia terenów, zasad ochrony środowiska, zasad kształtowania kompozycji przestrzennej i form zabudowy, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnią istniejące drogi publiczne, połączone z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ustala się przez ulice położone poza obszarem: Balińskiego i Szosa Stargardzka.

Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Szosa Stargardzka” w Szczecinie, realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na stan środowiska przyrodniczego. Nie przewiduje się także znaczących niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi. Plan umożliwi rewitalizację, dotychczas zaniedbanych terenów poprzemysłowych, która polegać będzie na kompleksowym przekształceniu, ingerującym nie tylko w kwestie estetyczne i funkcjonalne, ale także w aspekty społeczne. Przyszła działalność przyczyni się do zwiększenia liczby miejsc pracy, a także ułatwi dostęp do usług mieszkańcom tej części Szczecina.

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

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

Zapewnienie ład przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje

urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie w terenach przeznaczonych pod zabudowę dla całego obszaru planu:

- minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%,
- maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%,
- nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczających obszar, w którym może zostać usytuowana zabudowa;
- wskaźników intensywności zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,2.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające maksymalną wysokość zabudowy do 15,0 m.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Krajobraz obszaru planu jest wyłącznie wytworem człowieka. Jest to podmiejski krajobraz zurbanizowany, o cechach zabudowy produkcyjnej i magazynowej.

Ukształtowanie powierzchni ziemi nie należy do szczególnie atrakcyjnych –charakteryzuje je niewielkie zróżnicowanie wysokościowe i brak punktów czy też panoram widokowych.

Sposób zagospodarowania terenu sprawia, że brak jest na tym obszarze ładu przestrzennego i spójności krajobrazowej. W granicach omawianego obszaru nie ma grup zieleni lub pojedynczych egzemplarzy drzew o dużym wpływie na walory estetyczne krajobrazu. Również nie ma tu kontrastowych płatów roślinności o dużych walorach przyrodniczych i wizualnych jak i nie ma powierzchni ze szczególnie atrakcyjną naturalną rzeźbą terenu.

Na terenie opracowania nie występuje żaden element zagospodarowania o walorach zabytkowych.

Plan uwzględnia walory istniejącego krajobrazu zurbanizowanego poprzez porządkujące ustalenia dotyczące między innymi maksymalnej wysokości zabudowy, intensywności zabudowy czy też nieprzekraczalnych linii zabudowy – obszarów w których potencjalne budynki będą mogły zostać zbudowane.

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

Obszar objęty planem miejscowym „Płonia – Szosa Stargardzka” zlokalizowany jest w obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” oraz w otulinie SPK „Puszcza Bukowa”. Nie występują tutaj gatunki roślin objętych ochroną ani siedliska przyrodnicze. Faunę reprezentują głównie ptaki z taksonów pospolitych i nie zagrożonych wyginięciem, ale objęte ochroną gatunkową.

Nie występują tutaj naturalne wody powierzchniowe ani tereny gruntów leśnych i rolnych.

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

W obszarze planu wymagania takie nie występują.

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

Poza wymaganiami w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia wynikającymi z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w planie dopuszczono rozbudowę jednego budynku mieszkalnego niezgodnego z planem lecz istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu w zakresie ich dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Poza wymaganiami w zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także w zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w planie nie zachodzi potrzeba wprowadzania ustaleń w tym zakresie. W miejscach wymagających określenia liczby miejsc do parkowania ustalono minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu „Płonia - Szosa Stargardzka” utrwalają istniejące wartości przestrzenne i funkcjonalne, są kontynuacją planu ogólnego zagospodarowania Szczecina i jego zmian oraz planu miejscowego „Płonia – Balińskiego”.

Podstawowym celem planu jest zwiększenie elastyczności inwestowania poprzez obniżenie dolnej granicy współczynnika intensywności gospodarowania. Plan zgodny jest z polityką przestrzenną gminy oraz wnioskami władających terenami w obszarze planu.

W planie ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych planem.

2.7. Prawo własności.

Plan sporządzono na gruntach o następującej strukturze: 93% stanowią grunty wieczystych użytkowników na gruntach Skarbu Państwa, a pozostałe 7% to grunty prywatne.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Ustalenia planu nie wymagają odniesienia do zagadnień związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Plan nie narusza interesu publicznego, umożliwiając dostosowanie planistycznych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych do zamierzeń inwestycyjnych zadeklarowanych przez obecnych użytkowników gruntów.

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

Plan dopuszcza realizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy i nie zawiera ograniczeń dla stosowania 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. Do projektu planu zostały złożone wnioski przedstawione do rozpatrzenia przez Prezydenta Miasta.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu odbiorców w stosunku do wynikającego z wymogów ustawowych. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć i uczestniczą Rady Osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu sieci miejskiej wodociągowej, która zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

Przeznaczenie terenu wynika z przyjętego kierunku zagospodarowania ustalonego w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczecin”, w którym wyważono w skali całego miasta interes publiczny i interesy prywatne zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Szosa

Stargardzka” jest dopuszczenie szerszego wachlarza usług i zmiana regulacji planistycznych w zakresie zmniejszenia parametrów dotyczących procentowego udziału zabudowy na działce budowlanej.

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

Analogicznie do punktu 3, kierunek zagospodarowania został ustalony w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Miasta Szczecin”, w którym ukształtowano struktury przestrzenne w oparciu o podstawowy układ komunikacyjny zapewniający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, a nowa planowana zabudowa przewidziana jest w obszarze istniejącej zabudowy usługowej.

4.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

Zabudowa w obszarze planu kształtowana jest w sposób umożliwiający optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć autobusową komunikacji miejskiej.

4.2. Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 10 min.).

4.3. Ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

Poza obszarem planu zapewniono udział terenów umożliwiających dogodnie dla mieszkańców przemieszczanie się istniejącymi ciągami pieszymi, w sąsiedztwie dostępne są ścieżki rowerowe powiązane ze strukturami miejskimi.

4.4. Planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej:

Nowa (dopełniająca) zabudowa powstanie w granicach już istniejącej jednostki o wykształconej strukturze funkcjonalno przestrzennej.

Obszar objęty projektem planu jest nieomal w całości zagospodarowany, posiada jednak rezerwy powierzchniowe pod przyszłą zabudowę produkcyjno - usługową.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).

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 6.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

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

W obszarze objętym projektem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia - Szosa Stargardzka” nie zidentyfikowano wydatków obciążających budżet gminy (będących bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu).

Analiza ustaleń planu, uwzględniająca zakres wprowadzonych w tym planie zmian w stosunku do bieżącego użytkowania terenu oraz ustaleń obowiązującego na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Balińskiego” pozwala stwierdzić brak przychodów gminy kwalifikowanych jako skutek uchwalenia planu, będących bezpośrednim skutkiem uchwalenia tego planu.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. z późniejszymi zmianami) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Płonia – Szosa Stargardzka” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000,
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000,

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.