

Projekt

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – skrzyżowanie Wkrzańska” 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 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) **Rada Miasta Szczecin** uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/1275/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – skrzyżowanie Wkrzańska” 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.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin „Żelechowa – skrzyżowanie Wkrzańska” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,09 ha w granicach: ul. Łączna, granica planowanej drogi publicznej (przedłużenie ul. Profesora Jana Królewskiego), ul. Wkrzańska, północna granica nieruchomości położonych przy ul. Małe Błonia, ul. Świergotki. Teren znajduje się w granicach administracyjnych osiedla Żelechowa.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne:

- 1) **P.Z.3067.U** o pow. 1,97 ha;
- 2) **P.Z.3068.U,M** o pow. 0,90 ha;
- 3) **P.Z.3129.KD.L** o pow. 0,22 ha.

**§ 2.** Przedmiotem planu są: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tereny komunikacji, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 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 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, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Północ;
- 2) Z - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Żelechowa;
- 3) 3 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 068 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) U - teren zabudowy usługowej,
  - b) U,M - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
  - c) KD.L - teren drogi publicznej – ulicy lokalnej.

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 ogólne formułowane są w grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

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

6. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **dominanta przestrzenna** - obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 3) **elewacja eksponowana** – elewacja zabudowy widoczna od strony przestrzeni publicznej; w niniejszym planie są to elewacje widoczne od strony dróg publicznych;
- 4) **inżynierskie 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;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **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;
- 7) **ogrodzenie monolityczne** - ogrodzenie stanowiące szczelną, trwale związaną z gruntem przegrodę uniemożliwiającą ogląd terenu i swobodne przepływy mas powietrza;
- 8) **pas techniczny** – teren przeznaczony dla sieci inżynierskich;
- 9) **pojedynczy budynek** - budynek wolno stojący wydzielony ścianami zewnętrznymi;
- 10) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w przypadku, 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 oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 11) **stłup reklamowy** – nośnik informacji, urządzenie reklamowe w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu

przekrycia nie przekraczającej 500 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;

- 12) **usługi sezonowe** - forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. kilkudniowe: imprezy plenerowe (w tym spektakle artystyczne, koncerty), jarmarki świąteczne, okolicznościowe, kiermasze, targi, parady, inscenizacje, występy cyrkowe, ekspozycje lub kilkumiesięczna działalność ogródków gastronomicznych, lodowisk, itp.;
- 13) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym lub grupą obiektów, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 6. 1. funkcjonalne:** zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- b) elektrowni wiatrowych,
- c) stacji paliw płynnych dla pojazdów mechanicznych,
- d) obiektów usług motoryzacyjnych takich jak: warsztaty naprawcze mechaniki pojazdowej, lakiernicze i wulkanizacyjne.

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

- 1) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości przynajmniej do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 2) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 3) ustalone wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą obiektów inżynierskich i naziemnych części garaży podziemnych;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy, na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej:
  - a) wykuszy, gzymsów wieńczących: maksymalnie do 1,0 m,

- b) balkonów: maksymalnie do 1,3 m,
  - c) innych elementów programu architektonicznego nie ujętych w lit. a i lit. b: maksymalnie do 0,5 m;
- 6) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 7) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 8) zakazuje się:
- a) lokalizacji jednokondygnacyjnych garaży naziemnych,
  - b) parkingów dla samochodów ciężarowych,
  - c) budowy ogrodzeń monolitycznych, w tym z prefabrykatów betonowych, żelbetonowych lub muru pełnego,
  - d) tablic i urządzeń reklamowych na ogrodzeniach,
  - e) składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych: odpadów oraz materiałów i produktów pyłących lub emitujących nieprzyjemne zapachy lub zawierających substancje stwarzające zagrożenie dla środowiska;
- 9) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 10) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
- a) realizacji sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - b) lokalizacji zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji,
  - c) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją docelowego przeznaczenia,
  - d) obiektów selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
  - e) zagospodarowania i obiektów tymczasowych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 11) na terenach, na których dopuszcza się nowe, tymczasowe zagospodarowanie terenu ustala się maksymalny termin takiego zagospodarowania na 3 lata, liczone od daty wejścia w życie niniejszego planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 12) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, emitujących pulsujące światło;
- 13) na elewacjach budynków dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe:
- a) o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 10 % powierzchni elewacji,
  - b) instalowane w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych;
- 14) dopuszcza się lokalizację nośników tablic informacyjnych o charakterze miejskim, w zakresie treści obejmującym: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną;

- 15) na kubaturowych obiektach tymczasowych, dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
  - a) szyldy o powierzchni ekspozycyjnej, każdego do 1,2 m<sup>2</sup>,
  - b) tablice reklamowe, urządzenia reklamowe, o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 5 % powierzchni elewacji;
- 16) w zabudowie usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się dostosowanie garaży podziemnych do wymagań ukryć obrony cywilnej;
- 17) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych: 1,20 m;
- 18) ustala się szerokość pasa technicznego dla istniejących i nowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych lub urządzeń:
  - a) o szerokości/średnicy do 1,0 m: 0,5 m liczone z każdej strony od osi rury,
  - b) o szerokości/średnicy powyżej 1,0 m: równe z szerokością/średnicą kolektora, magistrali lub urządzenia;
- 19) minimalna odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych: 4,0 m, licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 20) na terenie pasa technicznego:
  - a) zakazuje się zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i wysokich krzewów,
  - b) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej (byliny, trawniki, itp.) oraz utwardzenie terenu nawierzchnią rozbieralną.

**4. Ustalenia zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości:** w obszarze planu nie określa się obszaru wymagającego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących oraz projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:
  - a) ulicę zbiorczą (w tym ul. Profesora Jana Królewskiego), zlokalizowaną poza obszarem planu wzdłuż jego południowo-zachodniej granicy, która stanowi element układu podstawowego miasta,
  - b) ulicę zbiorczą (Łączna), zlokalizowaną poza obszarem planu wzdłuż jego południowo-zachodniej granicy, która stanowi element układu podstawowego miasta,
  - c) ulicę lokalną (Małe Błonia), stanowiącą połączenie obszaru objętego planem z ulicami podstawowego układu komunikacyjnego miasta,
  - d) ulicę lokalną (Świergotki), zlokalizowaną poza obszarem planu wzdłuż jego wschodniej granicy, stanowiącą połączenie obszaru objętego planem z ulicami podstawowego układu komunikacyjnego miasta;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 5÷9 umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, nie mniejszej niż ta 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 liczby miejsc postojowych dla rowerów, przyjmuje się według poniższej tabeli:

L.p.	obiekt lub teren	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	budynki wielorodzinne	1mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań	0,2-0,5 mp/1 mieszkanie
2.	obiekty handlowe	2,5mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,5–2mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
3.	restauracje, kawiarnie	2mp/10miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1–3mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
4.	hotele, pensjonaty	2,5mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp	1,25-2,5/100 miejsc hotelowych
5.	biura, urzędy, poczty, banki	2mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	0,6 – 1,6/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
6.	obiekty muzealne i wystawiennicze	20mp/100 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3 – 0,6mp/100 m <sup>2</sup> pow.
7.	kina, teatry	20mp/100 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących	2,5 – 5/100 miejsc siedzących
8.	obiekty konferencyjne	10mp/100 miejsc siedzących	0,5mp/100 miejsc	1,25 – 2,5mp/100 miejsc
9.	szkoły podstawowe	1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną
10.	szkoły średnie i zawodowe	1mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1mp/szkołę	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną
11.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5 -15mp/100 studentów przebywających jednocześnie
12.	przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2mp/25 dzieci	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci
13.	obiekty sportu i rekreacji	2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 – 1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
14.	szpitale, kliniki	4mp/10 łóżek	2mp/100 łóżek	0,2mp/10 łóżek

15.	przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	0,2mp/1 gabinet
16.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	1mp/10 łóżek	0,5mp/10 łóżek	2mp/100 łóżek
17.	obiekty sakralne	1mp/20 miejsc siedzących	2mp/obiekt	nie określa się
18.	stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp	2mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
19.	myjnie samochodowe (samodzielne obiekty)	2mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
20.	usługi inne niż wymienione powyżej	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	0,2/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) dla szpitali, klinik, przychodni, szkół podstawowych, gimnazjów, szkół średnich i zawodowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 9) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
  - punktów gastronomicznych,
  - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej.

#### 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 obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:
- linie rozgraniczające ustalonych w planie terenów drogowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenem wymienionym w pkt 1 lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,



- c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 18;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących sieci wodociągowych w ulicy Małe Błonia lub z sieci poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kanalizacji sanitarnej w ulicy Małe Błonia lub poza obszar planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektora i kanalizacji deszczowej w ulicy Małe Błonia lub poza obszar planu;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji 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 w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej;
- 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 12) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej lub nowej sieci ciepłej zasilanej z sieci ciepłej zlokalizowanej poza obszarem planu, a także poprzez lokalne lub indywidualne źródła ciepła;
- 13) dopuszcza się realizację sieci ciepłej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulic;
- 14) 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 itp.;
- 15) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 16) 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;
- 17) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 20) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 22) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 23) 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 P.Z.3067.U**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.
2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 6 ust.2 pkt 2.
3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
  - 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,8;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) nową zabudowę od strony południowo-zachodniej kształtuje się jako dominantę przestrzenną i zamknięcie kompozycyjne, oznaczone na rysunku planu, widoku z ul. Profesora Jana Królewskiego i ul. Łącznej;
  - 5) dominantę przestrzenną o przekroju poziomym po obrysie zewnętrznym budynku nie większym niż 2000 m<sup>2</sup>, lokalizuje się w obszarze usytuowania dominanty, oznaczonym na rysunku planu;

- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 110 m n.p.m., z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 120 m n.p.m. w obszarze dominanty;
- 7) wysokość budynków:
  - a) maksymalna: 4 kondygnacje nadziemne,
  - b) w obszarze ekspozycji, oznaczonej na rysunku planu: nie mniej niż 9 m, liczone od rzędnej terenu;
- 8) przy ustalaniu wysokości dominanty przestrzennej nie obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 1;
- 9) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15 stopni;
- 10) na elewacjach eksponowanych obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości, o chłodnej, neutralnej kolorystyce, nie kontrastującej z otoczeniem, preferowany: kamień, klinkier, drewno, szkło;
- 11) w obszarze ekspozycji zakazuje się:
  - a) lokalizacji stanowisk dostawczych, ramp wyładowniczo-załadowniczych dla dostaw towarów, widocznych od strony ulicy Łącznej i ulicy zbiorczej, w tym ulicy Profesora Jana Królewskiego,
  - b) lokalizacji wolno stojących obiektów użytkowych służących utrzymaniu porządku, takich jak np. śmietniki, obiekty selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
  - c) lokalizacji parkingów samochodowych,
  - d) lokalizacji wolno stojących i dobudowanych stacji transformatorowych;
- 12) ustala się zasady lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych:
  - a) dopuszcza się wyłącznie tablice reklamowe, urządzenia reklamowe związane z działalnością obiektów usytuowanych w granicach terenu elementarnego,
  - b) maksymalna wysokość tablic reklamowych, urządzeń reklamowych: 3 m,
  - c) maksymalna powierzchnia ekspozycyjna tablic reklamowych, urządzeń reklamowych: 9 m<sup>2</sup>, liczona jednostronnie,
  - d) w obszarze ekspozycji, minimalna odległość pomiędzy tablicami reklamowymi, urządzeniami reklamowymi: 100 m,
  - e) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, w odległości mniejszej niż 20 m od zamknięcia kompozycyjnego;
- 13) ustala się zasady lokalizacji konstrukcji służących umieszczaniu szyldów:
  - a) dopuszcza się maksymalnie 4 wolno stojące konstrukcje, w tym maksymalnie 2 w obszarze ekspozycji,
  - b) maksymalna wysokość konstrukcji: 6 m,
  - c) maksymalna powierzchnia ekspozycyjna konstrukcji: 9 m<sup>2</sup>, liczona jednostronnie,
  - d) zakazuje się lokalizacji konstrukcji w odległości mniejszej niż 20 m od zamknięcia kompozycyjnego,

- e) w odległości mniejszej niż 40 m od zamknięcia kompozycyjnego, minimalna odległość pomiędzy konstrukcjami: 40 m;
- 14) w odległości mniejszej niż 40 m od zamknięcia kompozycyjnego minimalna odległość pomiędzy słupami reklamowymi: 40 m;
- 15) maksymalna, łączna powierzchnia ekspozycyjna szyldów na budynku: 5 % elewacji;
- 16) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, umieszczanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki;
- 17) w obszarze ekspozycji, w odległości nie większej niż 15 m od południowo-zachodniej granicy terenu elementarnego, obowiązują nasadzenia drzew, według zasady:
  - a) minimalna łączna długość ciągu drzew: 150 m,
  - b) regularny układ sadzenia drzew,
  - c) odstępy między drzewami równe połowie przeciętnej średnicy korony;
- 18) urządzenia techniczne i śmietniki wbudowuje się w budynki, wkomponowuje w ogrodzenia lub osłania pnączami bądź żywopłotami;
- 19) dopuszcza się lokalizację usług sezonowych:
  - a) o maksymalnej wysokości: 4 m,
  - b) na okres nie dłuższy niż 4 miesiące w roku;
- 20) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 21;
- 21) powierzchnia co najmniej jednej nowo wydzielonej działki budowlanej, znajdująca się jednocześnie w obszarze usytuowania dominanty i w obszarze ekspozycji, nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.Z.3129.KD.L oraz ulicy Świergotki, zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3-9.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.3129.KD.L, P.Z.3067.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i zmianę przebiegu w przypadku kolizji z zabudową kolektora deszczowego w pasie technicznym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 8. Teren elementarny P.Z.3068.U,M**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 40 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 6 ust.2 pkt 2.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) pojedynczego budynku: 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 110 m n.p.m.;
- 5) wysokość budynków:
  - a) usługowych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) mieszkalnych: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 6) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40 stopni;
- 7) zakazuje się lokalizacji usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 8) dopuszcza się szyldy na budynku, o łącznej powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 5% każdej elewacji;
- 9) dopuszcza się maksymalnie 4 wolno stojące konstrukcje służące umieszczeniu szyldów:
  - a) o maksymalnej wysokości: 6 m,
  - b) o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej: 9 m<sup>2</sup>, liczonej jednostronnie;
- 10) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, umieszczanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki;
- 11) dopuszcza się lokalizację usług sezonowych:
  - a) o maksymalnej wysokości: 4 m,
  - b) na okres nie dłuższy niż 4 miesiące w roku.

### 4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.Z.3129.KD.L oraz ulicy Małe Błonia i drogi publicznej planowanej po stronie wschodniej, poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5 pkt 3÷9.

### 5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.Z.3129.KD.L, P.Z.3068.U,M lub spoza obszaru planu;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora deszczowego w pasie technicznym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 9. Teren elementarny P.Z.3129.KD.L**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.
2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.
3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację dwóch słupów reklamowych.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

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

### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

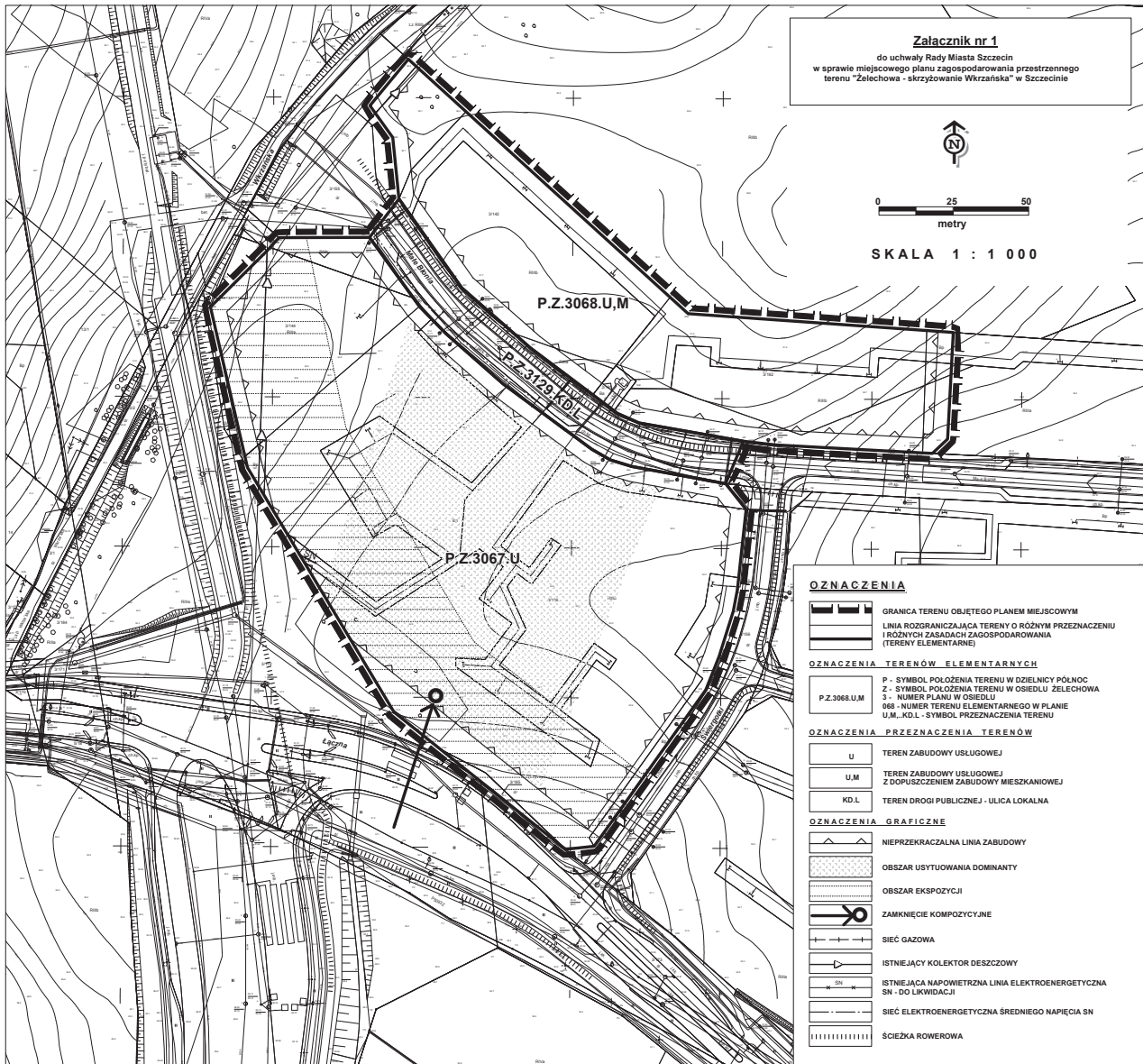
**§ 10.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXI/560/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Zelechowa - Łączna” w Szczecinie.

**§ 11.** 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.

**§ 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 i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

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







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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – skrzyżowanie Wkrzańska” 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 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz.1777, poz. 1830, poz. 1890) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy :**

**§ 1.** W granicach obszaru objętego planem nie występują inwestycje, z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – skrzyżowanie Wkrzańska” 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 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

**§ 1.** Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – skrzyżowanie Wkrzańska” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 14 września 2015 r. do 5 października 2015 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono po wyłożeniu, w ustalonym terminie do dnia 19 października 2015 r. jedną uwagę, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin w dniu 5 listopada 2015 r. rozpatrzył powyższą uwagę.

**§ 3.** Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwagi:

- 1) dotyczącej wysokości zabudowy w terenie P.Z.3067.U (§ 7.), w obszarach określanych jako: „obszar usytuowania dominanty” i „obszar ekspozycji”. Korekta ustalenia (§ 7.3.7b) miałyby polegać na zmianie formy zapisu, która nie budziłaby wątpliwości interpretacyjnych w treści: „W obszarze wspólnym usytuowania dominanty i obszaru ekspozycji, oznaczonym na rysunku planu ...”

**Uwzględniona częściowo.**

Wprowadzono zmianę zapisu. Ustalona wysokość budynków będzie dotyczyła wyłącznie terenu określanego jako obszar ekspozycji.

W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu ustalenie dotyczyło zarówno terenu określanego jako obszar usytuowania dominanty jak i obszaru ekspozycji. Proponowana przez składającego uwagę zmiana w znacznym stopniu zmniejszyłaby teren będący przedmiotem ustalenia. Wprowadzona zmiana, odnosząca się do obszaru ekspozycji, utrzyma zasadę kompozycji polegającą na „obudowie” skrzyżowania budynkami o wysokości minimum 9 m.

- 2) dotyczącej dopuszczenia, w terenie P.Z.3067.U (§ 7.), zabudowy jednokondygnacyjnej we wspólnym obszarze ekspozycji i lokalizacji dominanty przy zachowaniu minimalnej wysokości 9 m.

**Uwzględniona.**

Odstąpiono od ustalenia: „minimum 2 kondygnacje nadziemne”. Pozostawiono zapis: „...nie mniej niż 9 m”, który po korekcie ustalenia § 7.3.7b będzie dotyczył obszaru ekspozycji.

- 3) dotyczącej dopuszczenia, w terenie P.Z.3067.U (§ 7.), lokowania parkingów poza obszarem wspólnym ekspozycji i lokalizacji dominanty z uwzględnieniem dodatkowej osłony od strony skrzyżowania w postaci żywopłotów.

### **Nieuwzględniona.**

Pozostawiono ustalenie: „w obszarze ekspozycji zakazuje się lokalizacji parkingów samochodowych”.

Zakaz lokalizacji parkingów w bezpośredniej odległości skrzyżowania ulicy Łącznej i ulicy Królewskiego wskazuje pośrednio na potrzebę wprowadzenia zabudowy przy skrzyżowaniu lub zagospodarowania terenu zielenią. Odstąpienie od tego ustalenia stworzyłoby warunki do lokowania parkingów przy skrzyżowaniu i „wycofaniu” budynków wgłąb działki.

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa prawna

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLIV/1275/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 8 września 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – skrzyżowanie Wkrzańska” w Szczecinie.

### 2. Położenie

Obszar objęty przystąpieniem, o powierzchni ok. 3,09 ha, położony jest w dzielnicy Północ, w rejonie ulic: Wkrzańska, Królewskiego, Świergotki, Małe Błonia.

### 3. Plan obowiązujący

Obszar objęty planem zawiera się w granicach obowiązującego planu, przyjętego uchwałą Nr XXI/560/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Żelechowa-Łączna” w Szczecinie. Projekt planu obejmuje działki dla których obowiązujący plan ustala przeznaczenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oraz dla drogi publicznej (ulica lokalna).

### 4. Cele planu

Plan zainicjowany został na wniosek realizującego budowę zespołu mieszkaniowo-usługowego na terenie położonym przy ul. Łącznej. Celem planu jest ustalenie nowego przeznaczenia terenu, przy zachowaniu drogi publicznej. Wprowadzone nowe rozstrzygnięcia planistyczne obejmują m.innymi: a) zmianę przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług na zabudowę usługową (teren P.Z.3067.U); b) zmianę przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług na zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (teren P.Z.3068.U,M); c) dopuszczenia, w terenie P.Z.3067.U, realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>; d) dopuszczenia, w terenie P.Z.3068.U,M, realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>.

### 5. Spodziewane efekty realizacji planu

Plan umożliwi realizację nowego kompleksu usługowego o spójnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projekt planu określa zasady zabudowy i zagospodarowania terenu dla zapewnienia: uporządkowanego rozwoju przestrzennego, kształtowania przestrzeni publicznych, podwyższenia jakości nowej zabudowy.

### 6. Struktura własności gruntów

Teren, z wyłączeniem działki drogowej, stanowi własność prywatną. Działka obejmująca ul. Małe Błonia jest gruntem gminy.

### 7. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie

Obszar planu jest terenem otwartym, pozbawionym zabudowy kubaturowej. Cała powierzchnia terenu, była w niedalekiej przeszłości użytkowana rolniczo i wykorzystywana głównie pod uprawy zbożowe. W obecnej chwili powierzchnia ziemi jest porośnięta roślinnością zielną, zakrzewieniami i niewielką grupą drzew. W terenie przeznaczonym dla drogi publicznej znajduje się zrealizowana w ostatnich latach ulica lokalna (ul. Małe Błonia), w której wybudowana jest ścieżka rowerowa.

### 8. Walory architektoniczne, krajobrazowe i ekonomiczne przestrzeni

Plan uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe terenu poprzez racjonalne jej wykorzystanie, ustalając: a) maksymalną powierzchnię zabudowy mieszczącą się w przedziale od 40 % do 45 % powierzchni działki budowlanej; b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy od 1,6 do 1,8; c) maksymalną wysokość zabudowy: 110 m n.p.m. ( z wyjątkiem dominanty); d) minimalną wysokość zabudowy w bezpośrednim położeniu skrzyżowania ulicy Łącznej i ulicy Królewskiego: 9 m; e) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego, kształtowaną w zależności od planowanego zainwestowania, mieszczącą się w przedziale od 30 % do 40 % powierzchni działki budowlanej. Z uwagi na położenie przy Trasie Północnej (przedłużenie ul.Królewskiego) zadbano o właściwą estetykę nowych obiektów poprzez odpowiednie ustalenia w wyznaczonym obszarze ekspozycji i obszarze dominanty poprzez ustalenie: a) wymogu kształtowania dominanty przestrzennej, obiekt o maksymalnej wysokości 120 m n.p.m.; b) wymogu realizacji obiektu na zamknięciu kompozycyjnym; c) szczególnych warunków zagospodarowania terenu w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania (wyznaczony obszar ekspozycji), co ma na celu „obudowę” skrzyżowania budynkami o określonej wysokości. Wprowadzono obowiązek nasadzeń drzew wg ustalonej zasady. Sporządzany plan dopełnia miejscowe plany obowiązujące w bezpośrednim sąsiedztwie. Plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

**9. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**  
W obszarze planu nie występują tereny, które podlegają ochronie konserwatorskiej.

#### **10. Obsługa komunikacyjna i inżynierska**

Przedmiotowe nieruchomości posiadają bezpośredni dostęp od ulicy Małe Błonia i ulicy Świergotki. Na potrzeby osób niepełnosprawnych ustalono miejsca postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową. Działki położone są na obszarze dobrze wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych poprzez dopuszczenie na całym obszarze planu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zobowiązują także do zaopatrzenia w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej i odprowadzania ścieków komunalnych wyłącznie siecią kanalizacyjną, zapewniając jednocześnie ochronę wód i gruntu przed skażeniem.

#### **11. Ocena skutków wpływu ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze**

Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl *Ustawy o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 poz. 1651 z późn. zm) i *Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 poz. 909 z późn. zm.). Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie powinna powodować znaczącego oddziaływania na środowisko, w szczególności na obszary i obiekty chronione, zaś zjawiska negatywne powinny być równoważone i ograniczane.

#### **12. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 i ustęp 4 uopizp**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu. W obszarze planu znajdują się potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane. Nowa zabudowa lokalizowana będzie w sąsiedztwie nowo realizowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zabudowa usługowa, która mogłaby być lokalizowana w obszarze planu dopełniłaby osiedle w niezbędny program usług. Wskazanie możliwości zabudowy tych terenów

uwzględnia istniejący układ drogowy, w skład którego wchodzi ulice: Łączna, Małe Błonia, Świergotki, Królewskiego.

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

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

### **14. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP**

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin*, przyjętego uchwałą Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r. zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin*, znajduje się w jednostce planistycznej P.Z.07, która w części będącej przedmiotem planu wskazana jest dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem punktowych lokalizacji usług w terenach mieszkaniowych.

### **15. Procedura planistyczna**

Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej nastąpiło poprzez: a) zbieranie wniosków (w terminie do 5 listopada 2014 r., wpłynęło 8 wniosków, po ogłoszeniu prasowym i w BIP Urzędu Miasta Szczecin oraz po obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń); b) wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, w dniach od 14 września 2015 r. do 5 października 2015 r.; c) zorganizowanie dyskusji publicznej w dniu 15 września 2015 r. (nikt nie wziął udziału); d) zbieranie uwag do dnia 19 października 2015 r. Do planu złożono jedną uwagę, która została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta w dniu 5 listopada 2015 r. Przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona w zakresie dotyczącym lokalizacji parkingów samochodowych w terenie położonym w bezpośredniej odległości skrzyżowania ulicy Łącznej i ulicy Królewskiego, określonym jako obszar ekspozycji. Od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania aktualnego projektu planu, w trybie informacji publicznej, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej. Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

### **16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej, sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Nie zakłada się kosztów wypłaty odszkodowań wskutek wywłaszczeń nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych. Na terenie planu nie występują grunty należące do gminy mogące być przedmiotem sprzedaży. Nie wystąpią nakłady na realizację zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury inżynierskiej i komunikacyjnej. Do ewentualnego naliczenia renty planistycznej wskazano wszystkie tereny objęte planem. Analiza ustaleń planu wskazuje na duże prawdopodobieństwo wzrostu wartości nieruchomości będącego skutkiem uchwalenia planu. Opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania infrastruktury technicznej, mogą być ustalone dla obu terenów usługowych. Potencjalne wpływy z tytułu opłat adiacenckich zostały uwzględnione w mpzp „Żelechowa-Łączna”.