

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiosenna - Zimowa”
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 2017 r. poz. 1073) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXV/744/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiosenna - Zimowa” w Szczecinie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wiosenna - Zimowa” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 31,20 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od północy i zachodu – zaplecza terenów usługowo-produkcyjnych przy ul. Gryfińskiej na odcinku od ul. Andrzeja Struga do ul. Wiosennej, ul. Wiosenna i tereny kolejowe w rejonie przejazdu kolejowego;
- 2) od wschodu – zaplecza terenów usługowo-produkcyjnych po północnej stronie ul. Jesiennej, tereny usługowo-produkcyjne i centrum handlowe po wschodniej stronie ul. Wiosennej;
- 3) od południa – ul. Andrzeja Struga na odcinku od skrzyżowania z ul. Wiosenną do przejazdu pod wiaduktem kolejowym.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) D.D.2201.U,P pow. 0,39 ha,
- 2) D.S.2202.U,P,UC pow. 0,54 ha,
- 3) D.S.2203.U,P,UC pow. 2,87 ha,
- 4) D.S.2204.UC,U pow. 4,97 ha,
- 5) D.S.2205.U,P pow. 3,46 ha,
- 6) D.S.2206.U,P pow. 2,34 ha,
- 7) D.S.2207.U,P pow. 6,28 ha,
- 8) D.S.2208.KK pow. 4,13 ha,
- 9) D.S.2209.KD.Z pow. 3,48 ha,
- 10) D.D.2210.KD.D pow. 0,03 ha,
- 11) D.S.2211.KD.D pow. 1,19 ha,
- 12) D.S.2212.KD.D pow. 0,97 ha,
- 13) D.S.2213.KD.D pow. 0,55 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny funkcji miejskich, takich jak m.in.: usługi o znaczeniu ogólnomiejskim i dzielnicowym (w tym usługi handlu w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²), działalność usługowo-produkcyjna i magazynowa, tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiosenna - Zimowa” 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 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 miasta: D (Prawobrzeże);
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: S (Osiedle Słoneczne), D (Osiedle Dąbie);
- 3) liczba oznaczająca numer planu w osiedlu: 22;
- 4) liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie: 01 ÷ 13;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) U,P - teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) U,P,UC - teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) UC,U - teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i zabudowy usługowej,
 - d) KK - teren obiektów i urządzeń transportu kolejowego,
 - e) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
 - f) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.

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 inżynierskie.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe 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) **dopuszczalna całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku zabudowy kubaturowej oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, urządzenia reklamowe, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu wyrażoną w metrach nad poziom morza;
- 4) **harmonijna sylweta** (widok, panorama, pierzeja) – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 5) **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, mniuchy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 7) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiektu kubaturowe);
- 8) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m.in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwa kłosowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 11) **obiekt trudno dostrzegalny z powietrza** – obiekt typu: kominy, wolno stojące maszty, anteny (w tym stacji bazowych telefonii komórkowej), słupy oświetlenia ulicznego, napowietrzne linie

elektroenergetyczne itp.; na obszarze powierzchni podejścia do pasów startowych lotniska, gdzie obowiązują zmienne dopuszczalne całkowite wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, maksymalna wysokość obiektu trudno dostrzegalnego z powietrza wynika z pomniejszenia o co najmniej 10,0 m dopuszczalnej całkowitej wysokości obiektów budowlanych obowiązującej w miejscu jego lokalizacji;

- 12) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 13) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich sieciowych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 14) **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 pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 15) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 16) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 17) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

- c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 18) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 19) **zorganizowana zieleń publiczna** – zieleń urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np.: szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², z wyłączeniem terenów elementarnych: D.S.2202.U,P,UC, D.S.2203.U,P,UC i D.S.2204.UC,U;
- 2) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych w pierzei ul. Wiosennej i ul. Andrzeja Struga;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 4) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych na cele inne niż realizacja urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji usług oświaty, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej oraz lokali mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic ustalonych w planie,
 - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów usługowych, produkcyjnych, inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
 - e) niezbędnej wycinki drzew zagrażających bezpieczeństwu ruchu kolejowego w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 2) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin, istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 3) przy uzupełnieniu i wprowadzeniu zieleni wysokiej w pasach drogowych nakazuje się:
 - a) zastosowanie gatunków drzew odpornych na zanieczyszczenia,
 - b) nie powodowanie ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 4) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego;

- 5) zakazuje się składowania odpadów (w tym stanowiących źródło żerowania ptaków) na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych oraz lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje powodujące zmniejszenie przejrzystości powietrza (dymy, pyły lub substancje inicjujące kondensację pary wodnej);
- 6) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania wszystkich budynków na działce budowlanej w przyziemiu i pierwszej kondygnacji nadziemnej (włącznie z budynkami magazynowymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym), wiat;
- 2) obowiązująca linia zabudowy określa usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; w przypadku rozbudowy budynku głównego oraz dla budynków towarzyszących (np. obiekty magazynowe, garaże) i tymczasowych przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) okapów, gzymsów, balkonów, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, a także takich części budynków jak: galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy,
 - b) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych – wyłącznie w przypadku budynków istniejących – do 0,2 m;
- 4) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
 - a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) masztów, pylonów, wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury;
- 5) w granicach obszarów zabudowy, wyznaczonych liniami zabudowy, dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy sąsiedniej działki budowlanej lub usytuowanie ich bezpośrednio przy tej granicy;
- 6) ustala się sposób pomiaru wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i garaży) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem wyjścia na dach przy dachach płaskich); wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych (np. inwestycje z zakresu łączności) wyrażona w metrach nad poziom morza (bezwzględna) dotyczy rzędnej wysokości najwyższego punktu obiektu z uwzględnieniem wbudowanych urządzeń technicznych;
- 7) obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie; obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające dopuszczalną całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza (np. napowietrzne linie, maszty, anteny), oznaczone na rysunku planu jako charakterystyczne wartości powierzchni ograniczających lotniska;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy oblicza się jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej w obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów) i w odniesieniu do wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, odpowiednio do powierzchni działki budowlanej; obliczając powierzchnię poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 9) ustala się szerokość pasa technicznego dla:

- a) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych - 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi), a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm – 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi);
- 10) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m, licząc od skrajni rury po obu stronach;
- 11) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania terenu niezgodnego z planem, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowie 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);
- 12) zakazuje się lokalizacji wolno stojących boksów magazynowych lub garażowych w pierzejach ulic;
- 13) budynki sytuowane na podstawie przepisów odrębnych w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego lub mniejszej niż 20,0 m od osi skrajnego toru kolejowego realizuje się z zastosowaniem rozwiązań (np. konstrukcyjnych, ochronnych) uniemożliwiających:
- a) spowodowanie zagrożenia życia ludzi i bezpieczeństwa mienia,
 - b) spowodowanie zagrożenia bezpieczeństwa i prawidłowego funkcjonowania ruchu kolejowego,
 - c) wywołanie zakłóceń działania urządzeń służących do prowadzenia ruchu kolejowego;
- 14) lokalizację nowych i przedłużenie lokalizacji istniejących tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się wyłącznie przy łącznym spełnieniu wymogów:
- a) w pierzei ul. Wiosennej (D.S.2209.KD.Z) oraz ul. Andrzeja Struga (poza granicami planu) - dostosowaniem usytuowania do istniejącego zagospodarowania terenu oraz dostosowaniem kolorystyki i formy obiektów tymczasowych do stylistyki otaczającej zabudowy,
 - b) nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
 - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 15) w pasach drogowych dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, wyłącznie w przypadku nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich; zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych mocowanych na słupach infrastruktury technicznej, latarniach, skrzynkach elektrycznych i innych elementach zainwestowania miejskiego;
- 16) w pierzei ul. Andrzeja Struga zakazuje się lokalizacji nowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych umieszczanych na dachu nad najwyższą kondygnacją budynku, powyżej: okapu, gzymsu, attyki;
- 17) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak: budki telefoniczne, kioskowaty i wiaty przystankowe, kosze na śmieci, ławki, lampy, stojaki na rowery, parkomaty, pomniki, formy plastyczne itp. dopuszcza się wyłącznie w przypadku:
- a) braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,

- b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 18) w pierzejach ulic: Andrzeja Struga i Wiosenna nakazuje się wbudowanie obiektów przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów stałych w budynki usługowe, na pozostałym obszarze dopuszcza się realizację wolno stojących obiektów czasowego gromadzenia odpadów - przy jednoczesnym nasadzeniu drzew lub krzewów przesłaniających obiekt od strony ulicy;
- 19) wzdłuż ulic zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych pręseł żelbetowych;
- 20) ustalenia kompozycji i form zabudowy obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: KD.Z i KD.D dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości wyłącznie zgodne z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne; dla pozostałych terenów dopuszcza się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż drogi publicznej oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania podstawowego układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, przede wszystkim poprzez projektowaną ulicę zbiorczą D.S.2209.KD.Z obsługującą obszar planu i łączącą ulicę Andrzeja Struga z ulicą Gryfińską oraz jezdnię wspomagającą ul. Andrzeja Struga znajdującą się poza obszarem planu;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, 8 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz 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 | Wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów |
|------|---|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ² | 2,5 mp / 100 m ² pow. sprzedaży | 1 mp / 500 m ² pow. sprzedaży | 0,5-2,0 mp / 100 m ² pow. sprzedaży |
| 2. | Sklepy o powierzchni sprzedaży pow.2000 m ² | 3 mp /100 m ² pow. sprzedaży | 4 mp / obiekt | 0,2-0,6 mp / 100 m ² pow. sprzedaży |
| 3. | Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalajni | 2 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych. | 1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych | 1-3 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych |

| | | | | |
|-----|---|--|---|--|
| | charytatywnych) | | | |
| 4. | Biura, urzędy, banki | 2 mp / 100 m ² pow. użytkowej. | 1 mp / 2000 m ² pow. użytkowej | 0,6-1,6 mp / 100 m ² pow. użytkowej |
| 5. | Domy kultury | 4 mp / 100 użytkowników | 1 mp / 100 użytkowników jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp | 1-2 mp / 10 użytkowników |
| 6. | Kina, teatry, sale widowiskowe | 20 mp / 100 miejsc siedzących | 1 mp / 200 miejsc siedzących | 2,5-5 mp / 100 miejsc |
| 7. | Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp | 20 mp / 100 użytkowników plus 4 mp dla autokarów | 1 mp / 100 korzystających jednocześnie | 0,3-0,6 mp / 100 użytkowników |
| 8. | Biblioteki | 1 mp / 20 użytkowników | 1 mp / 50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp | 1-2 mp / 10 użytkowników |
| 9. | Place składowe, hurtownie, magazyny | 1 mp / 10 zatrudnionych | nie określa się | 2 mp / 100 zatrudnionych |
| 10. | Zakłady produkcyjne | 20 mp / 100 zatrudnionych | 1 mp / 100 zatrudnionych na 1 zmianie | 2,5-5 mp / 100 zatrudnionych |
| 11. | Warsztaty pojazdów mechanicznych | 3 mp / 1 stanow. naprawcze | nie określa się | |
| 12. | Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych) | 5 mp / 1 obiekt plus 2 mp na sklep | nie określa się | nie określa się |
| 13. | Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty) | 2 mp / 1 stanow. do mycia | nie określa się | nie określa się |
| 14. | Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp. | 2 mp / 1 stanowisko | nie określa się | nie określa się |
| 15. | Hale widowiskowo – sportowe, stadiony | 15 mp / 100 miejsc oraz 0,3 mp dla autokarów | 1 mp / 100 miejsc lecz nie mniej niż 1 mp | 5 mp / 100 użytkowników |
| 16. | Hale sportowe (bez miejsc dla widzów) | 2 mp / 100 m ² pow.hali | 2 mp / obiekt | nie określa się |
| 17. | Baseny pływackie, inne małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie fitness) | 1 mp / 10 korzystających plus 1 mp na 15 widzów | 1 mp / 50 korzystających jednocześnie | 10-15 mp / 100 użytkowników |
| 18. | Sal konferencyjne, ośrodki szkoleniowe | 10 mp / 100 miejsc | 1 mp / 200 miejsc | 1,25-2,5 mp / 100 miejsc |
| 19. | Inne obiekty rekreacyjno sportowe | 1 mp / 5 użytkowników | 1 mp / 100 korzystających jednocześnie | 1,0-1,5 mp / 10 użytkowników |
| 20. | Rozrywka(puby, dyskoteki, salony gier itp.) | 1 mp / 10 użytkowników | 1 mp / 100 korzystających jednocześnie | nie określa się |
| 21. | Targowiska, hale targowe | 4 mp / 100 m ² pow. całkowitej | 1 mp / 1000 m ² pow. całkowitej | 0,5 mp / 100 m ² pow. całkowitej |
| 22. | Usługi różne | 1 mp / 100 m ² | 1 mp / 500 m ² | 0,5 mp / 100 m ² |

| | | pow. użytkowej | pow. użytkowej | 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 3 i 4 powyższej tabeli;
- 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) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) punktów gastronomicznych,
 - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi, uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 10) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

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) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
 - 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 19;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ul. Wiosennej i ul. Struga (poza granicą planu);
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie 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 kolektora sanitarnego i kanalizacji sanitarnej w terenie D.S.2207.U,P i ulicach: Wiosennej, Zimowej, Piskorskiego, Kmiecika oraz ul. Struga (poza granicą planu);

- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejącego lub nowego kolektora deszczowego i kanalizacji deszczowej w terenie D.S.2207.U,P i ulicach: Kmiecika, Wiosennej, Jesiennej, Zimowej, Piskorskiego oraz ul. Struga (poza granicą planu);
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu albo 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;
- 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 połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych;
- 11) 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;
- 12) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 13) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej w terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej pomiędzy linią zabudowy a linią regulacyjną 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;
- 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) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) dopuszcza się realizację kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN w terenie D.S.2208.KK; obowiązywać będą ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 19) 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;
- 20) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 21) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego,

zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;

- 22) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 23) 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;
- 24) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 25) 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.D.2201.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) w budynku przy ul. Wiosennej 8 i 9 dopuszcza się:
 - a) utrzymanie istniejącej funkcji mieszkaniowej zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 11 - do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 1 pkt 1,
 - b) zmianę przeznaczenia z przebudową istniejących lokali mieszkalnych, na cele zgodne z ust. 1 pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15 %;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2;
- 3) remont i przebudowę lokali mieszkalnych w budynku przy ul. Wiosennej 8 i 9 dopuszcza się wyłącznie z zastosowaniem rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne wewnątrz pomieszczeń mieszkalnych.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu; dopuszcza się zachowanie części budynku przy ul. Wiosennej 8 i 9 znajdującej się w dniu wejścia w życie niniejszego planu poza obszarem zabudowy wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy - do czasu przebudowy budynku zgodnej z planem; część budynku znajdująca się poza obszarem zabudowy może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększenia kubatury budynku i liczby mieszkań (zakaz powiększenia kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne na potrzeby osób niepełnosprawnych);
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 1,20;
- 4) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy o charakterze stałym: 15,0 m,
 - b) zabudowy o charakterze tymczasowym: 4,5 m,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych: 4,5 m;

- 5) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c;
- 6) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) od strony terenów kolejowych nakazuje się wprowadzenie zwartej zieleni wysokiej lub średniowysokiej o charakterze parawanowym w pasie o szerokości minimum 5,0 m (np. w formie szpaleru drzew i krzewów, wysokiego żywopłotu), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 4.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulic: D.S.2209.KD.Z, D.D.2210.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.S.2209.KD.Z, D.D.2210.KD.D, D.S.2208.KK lub spoza obszaru planu;
- 2) odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.D.2210.KD.D, D.S.2208.KK lub spoza obszaru planu.

§ 8. Teren elementarny D.S.2202.U,P,UC

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10 %.

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: 60 %;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,20 do 1,80;
- 4) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy o charakterze stałym: 15,0 m,
 - b) zabudowy o charakterze tymczasowym: 7,5 m,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych: 7,5 m;
- 5) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c;
- 6) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome;
- 7) od strony terenów kolejowych nakazuje się wprowadzenie zwartej zieleni wysokiej lub średniowysokiej o charakterze parawanowym w pasie o szerokości minimum 5,0 m (np. w formie szpaleru drzew i krzewów, wysokiego żywopłotu), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 4.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.S.2209.KD.Z;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.S.2209.KD.Z, D.S.2208.KK, D.S.2202.U,P;
- 2) odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.S.2208.KK, D.S.2202.U,P;
- 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.

§ 9. Teren elementarny D.S.2203.U,P,UC

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10 %;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) ustala się zamknięcia kompozycyjne widoków od strony: ul. Zimowej (D.S.2211.KD.D) i ul. Jesiennej (D.D.2210.KD.D), w formie zabudowy kubaturowej lub niekubaturowego elementu zagospodarowania terenu jak np. wyróżniająca się w widoku grupa zieleni wysokiej, wolno stojące urządzenie reklamowe, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu;
- 3) zabudowę o charakterze stałym realizowaną w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Wiosennej (D.S.2209.KD.Z) oraz zabudowę stanowiącą zamknięcie kompozycyjne określone w pkt 2 realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,30 do 2,40;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy o charakterze stałym: 20,0 m, z wyłączeniem zabudowy stanowiącej zamknięcie kompozycyjne,
 - b) zabudowy o charakterze tymczasowym: 7,5 m,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych: 7,5 m;
- 7) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c;
- 8) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome, w dostosowaniu do potrzeb wyeksponowania zamknięć kompozycyjnych określonych w pkt 2; dopuszcza się zastosowanie dachów stromych nad wejściami do budynków;

- 9) od strony terenów kolejowych nakazuje się wprowadzenie zwartej zieleni wysokiej lub średniowysokiej o charakterze parawanowym w pasie o szerokości minimum 5,0 m (np. w formie szpaleru drzew i krzewów, wysokiego żywopłotu), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 4.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.S.2211.KD.D; dopuszcza się obsługę z ulicy D.S.2209.KD.Z;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.S.2209.KD.Z, D.S.2211.KD.D, D.S.2208.KK, D.S.2203.U,P,UC;
- 2) odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.S.2211.KD.D, D.S.2208.KK, D.S.2203.U,P,UC;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nm i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 10. Teren elementarny D.S.2204.UC,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i zabudowa usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5 %;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) zabudowę o charakterze stałym w pierzejach ul. Wiosennej lub ul. Andrzeja Struga realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 4) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania harmonijnej pierzei ul. Wiosennej (D.S.2209.KD.Z) i ul. Andrzeja Struga, m.in. poprzez zastosowanie środków architektonicznych pozwalających na zróżnicowanie elewacji oraz uczytelniających główne wejścia;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,00 do 2,40;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy o charakterze stałym: 20,0 m,
 - b) zabudowy o charakterze tymczasowym: 7,5 m,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych: 7,5 m;
- 8) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7, z zastrzeżeniem pkt 7 lit. c;

- 9) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome; dopuszcza się zastosowanie dachów stromych nad wejściami do budynków.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: D.S.2209.KD.Z, D.S.2211.KD.D; dopuszcza się obsługę poprzez jezdnię wspomagającą z ul. Andrzeja Struga, znajdującą się poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.S.2209.KD.Z, D.S.2211.KD.D, D.S.2204.UC,U lub spoza obszaru planu;
- 2) odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.S.2211.KD.D, D.S.2204.UC,U lub spoza obszaru planu;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych i deszczowych w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w pasie technicznym kolektora sanitarnego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę przepompowni ścieków sanitarnych, pompowni wód opadowych, zbiorników wody pożarowej w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji.

§ 11. Teren elementarny D.S.2205.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10 %; na działkach budowlanych o udziale powierzchni terenu biologicznie czynnego mniejszym niż 10 % w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się utrzymanie istniejącego udziału z zakazem pomniejszania;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu; w pierzei ul. Andrzeja Struga dopuszcza się zachowanie części budynków znajdujących się w dniu wejścia w życie niniejszego planu poza obszarem zabudowy wyznaczonym obowiązującą linią zabudowy - do czasu przebudowy budynków zgodnej z planem; części budynków znajdujące się poza obszarem zabudowy mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku (zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne na potrzeby osób niepełnosprawnych);

- 3) zabudowę o charakterze stałym w pierzei ul. Andrzeja Struga realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 4) ustala się dostosowanie kompozycji, form zabudowy oraz zagospodarowania terenu do wymogów ukształtowania harmonijnej pierzei ul. Andrzeja Struga;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 90 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,30 do 4,50;
- 7) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy o charakterze stałym: 25,0 m,
 - b) zabudowy o charakterze tymczasowym: 4,5 m,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych: 7,5 m;
- 8) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 7 lit. c;
- 9) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome; dopuszcza się zachowanie dachów stromych przy przebudowie lub rozbudowie istniejących budynków - bez zmiany wysokości zabudowy.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: D.S.2211.KD.D, D.S.2212.KD.D, D.S.2213.KD.D oraz poprzez jezdnię wspomagającą z ulicy Andrzeja Struga, znajdującą się poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.S.2211.KD.D, D.S.2212.KD.D, D.S.2213.KD.D, D.S.2205.U,P lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny D.S.2206.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10 %; na działkach budowlanych o udziale powierzchni terenu biologicznie czynnego mniejszym niż 10 % w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się utrzymanie istniejącego udziału z zakazem pomniejszania;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80 %;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,10 do 3,20;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy o charakterze stałym: 20,0 m,
 - b) zabudowy o charakterze tymczasowym: 7,5 m,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych: 7,5 m;
- 6) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46,0 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c;
- 7) budynki w pierzei ul. Czesława Piskorskiego kryje się dachami stromymi, z wyłączeniem zabudowy działek znajdujących się na skrzyżowaniach ul. Czesława Piskorskiego z: ul. Zimową oraz ul. Michała Kmiecika; pozostałe budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome, przy czym dopuszcza się zachowanie dachów stromych przy przebudowie lub rozbudowie istniejących budynków - bez zmiany wysokości zabudowy.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: D.S.2211.KD.D, D.S.2212.KD.D, D.S.2213.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.S.2211.KD.D, D.S.2212.KD.D, D.S.2213.KD.D, D.S.2206.U,P;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 13. Teren elementarny D.S.2207.U,P

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10 %; na działkach budowlanych o udziale powierzchni terenu biologicznie czynnego mniejszym niż 10 % w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się utrzymanie istniejącego udziału z zakazem pomniejszania;
- 2) nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni na działce budowlanej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 4.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 3) ustala się zamknięcia kompozycyjne widoków od strony: ul. Michała Kmiecika (D.S.2212.KD.D) i ul. Czesława Piskorskiego (D.S.2213.KD.D) w formie zabudowy kubaturowej, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu; nakazuje się ukształtowanie elewacji frontowych w formie wyróżniającej budynku w pierzei ulicy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80 %;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,00 do 3,20;
- 6) maksymalna wysokość:
 - a) zabudowy o charakterze stałym: 20,0 m,
 - b) zabudowy o charakterze tymczasowym: 7,5 m,
 - c) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych: 7,5 m;
- 7) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych zmienna zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. c;
- 8) budynki kryje się dachami o innej geometrii niż dachy strome; w budynkach stanowiących zamknięcia kompozycyjne widoków od strony: ul. Michała Kmiecika (D.S.2212.KD.D) i ul. Czesława Piskorskiego (D.S.2213.KD.D), nakazuje się zastosowanie formy przekryć dachowych o wyróżniającej się geometrii, zgodnie z pkt 3;
- 9) od strony terenów kolejowych nakazuje się wprowadzenie zwartej zieleni wysokiej lub średniowysokiej o charakterze parawanowym w pasie o szerokości minimum 5,0 m (np. w formie szpaleru drzew i krzewów, wysokiego żywopłotu), zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2, o przybliżonym usytuowaniu oznaczonym na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 4.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: D.S.2211.KD.D, D.S.2212.KD.D oraz poprzez jezdnię wspomagającą z ulicy Andrzeja Struga, znajdującą się poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.S.2211.KD.D, D.S.2212.KD.D, D.S.2207.U,P, D.S.2208.KK lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w pasie technicznym kolektorów sanitarnych i deszczowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 5) ustala się realizację kolektora deszczowego wraz z pasem technicznym;
- 6) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 14. Teren elementarny D.S.2208.KK

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia transportu kolejowego.

2. Ustalenia ekologiczne:

zakazuje się usuwania zieleni niskiej stabilizującej skarpe.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu niezwiązanego z przeznaczeniem terenu określonym w ust. 1;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie zieleni niskiej stabilizującej skarpy, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2;
- 4) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych zmienna, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

linia kolejowa zelektryfikowana z możliwością przebudowy i rozbudowy.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów sanitarnych i deszczowych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę napowietrznej linii elektroenergetycznej SN w nowej lokalizacji;
- 4) ustala się realizację kolektora deszczowego;
- 5) planowana kablowa linia elektroenergetyczna WN.

§ 15. Teren elementarny D.S.2209.KD.Z (ul. Wiosenna)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2, m.in. w formie szpalerów drzew - na odcinkach przylegających do terenów elementarnych D.S.2203.U,P,UC i D.S.2204.UC,U;

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:
 - a) w odstępach mniejszych niż 100 m, mierzonych między tablicami reklamowymi i urządzeniami reklamowymi wzdłuż jednej strony ulicy, z wyłączeniem szyldów,
 - b) w pasach zorganizowanej zieleni publicznej w formie szpalerów drzew oraz w pasie rozdzielającym jezdnie,
 - c) mocowanych na wiadukcie drogowym nad linią kolejową,
 - d) przesłaniających widok na zamknięcie kompozycyjne w terenie elementarnym D.S.2203.U,P,UC od strony ul. Jesiennej;

- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem obiektów zgodnych z przeznaczeniem terenu oraz stanowiących niezbędne wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego;
- 3) maksymalna wysokość tablic reklamowych i urządzeń reklamowych: 7,5 m;
- 4) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych zmienna, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy:
 - a) od ul. Andrzeja Struga do ul. Jesiennej dwie jezdnie, po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki i ścieżki rowerowe,
 - b) od ul. Jesiennej min. jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki i ścieżki rowerowe; dopuszcza się wprowadzenie jezdni wspomagającej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 29,0 do 70,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) skrzyżowanie z linią kolejową w drugim poziomie.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę kolektora sanitarnego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację zbiorników retencyjnych wód opadowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 5) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

§ 16. Teren elementarny D.D.2210.KD.D (ul. Jesienna)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 2) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych zmienna, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 17. Teren elementarny D.S.2211.KD.D (ul. Zimowa)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) maksymalna wysokość tablic reklamowych i urządzeń reklamowych: 7,5 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych zasłaniających zamknięcie kompozycyjne w terenie elementarnym D.S.2203.U,P,UC w widokach z jezdni i chodników ul. Zimowej;
- 3) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych zmienna, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 do 33,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego wód opadowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę kolektorów sanitarnego i deszczowego;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 4) dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

§ 18. Teren elementarny D.S.2212.KD.D (ul. Michała Kmiecika)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) maksymalna wysokość tablic reklamowych i urządzeń reklamowych: 7,5 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych zasłaniających zamknięcia kompozycyjne w terenie elementarnym D.S.2207.U,P:
 - a) przy ul. Michała Kmiecika 15 w widokach z jezdni i chodników ul. Michała Kmiecika,
 - b) przy ul. Michała Kmiecika 5-7 w widokach z jezdni i chodników ul. Czesława Piskorskiego;

3) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych zmienna, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 19. Teren elementarny D.S.2213.KD.D (ul. Czesława Piskorskiego)

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej, zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2.

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

- 1) maksymalna wysokość tablic reklamowych i urządzeń reklamowych: 7,5 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych zasłaniających zamknięcie kompozycyjne w terenie elementarnym D.S.2207.U,P w widokach z jezdni i chodników ul. Czesława Piskorskiego;
- 3) maksymalna dopuszczalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych: 46,0 m n.p.m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

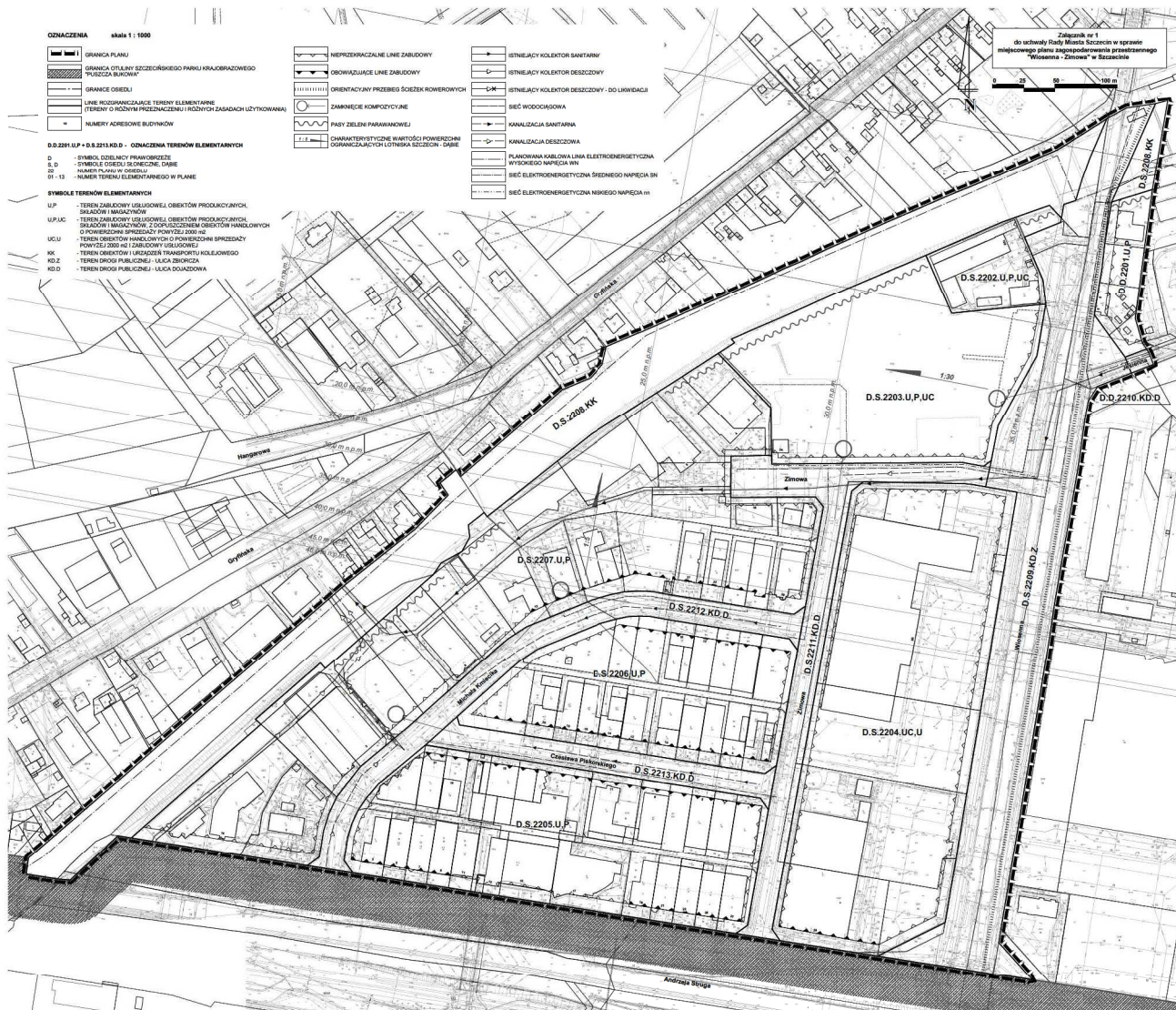
Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 20. 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.

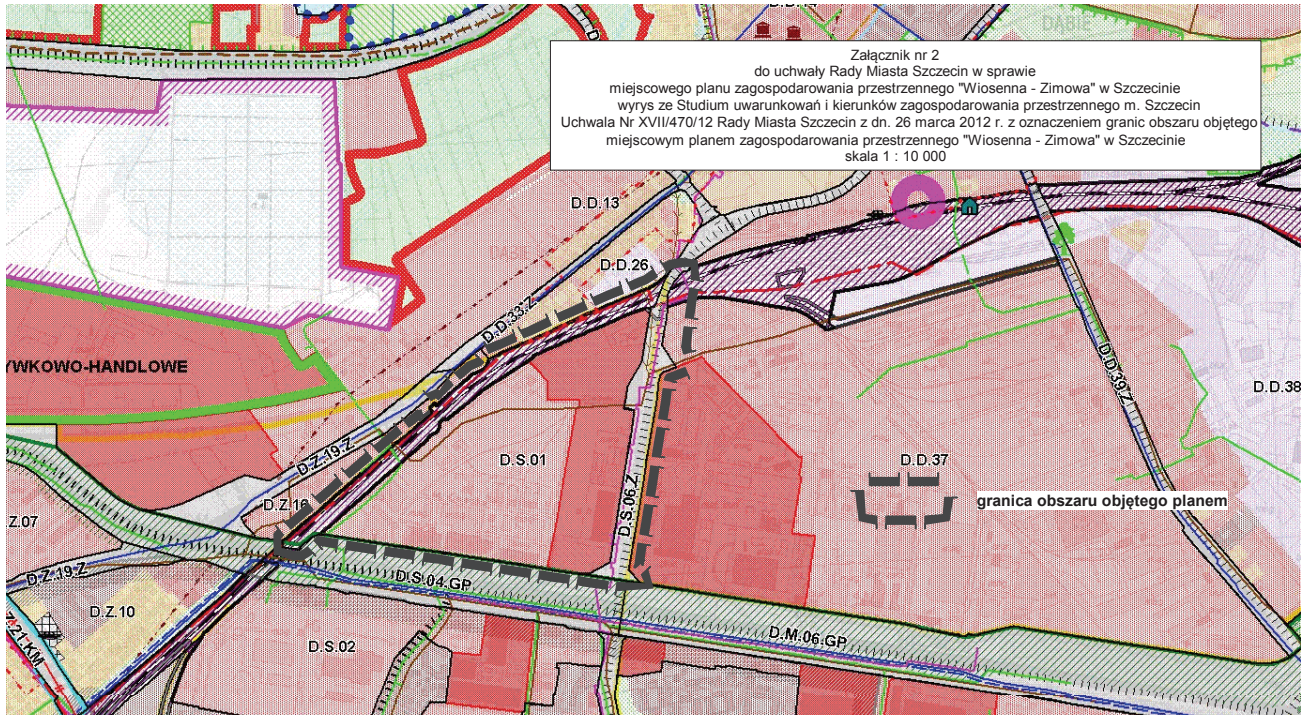
§ 21. Na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Wiosenna - Zimowa” w Szczecinie, uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego D.25, uchwalony uchwałą Nr XLIII/543/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Prawobrzeże (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 23 kwietnia 1998 r. Nr 10 poz. 61).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2017 r.



Załącznik nr 2
 do uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Wiosenna - Zimowa" 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 "Wiosenna - Zimowa" w Szczecinie
 skala 1 : 10 000

LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE OMI SĄSIEDNICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRANICE LĘCIE WYMAGAJĄCE ZDROJY NA ZMIARĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISLENIA W WIELKOCYFROWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAKRĘBIONE
- MORSKIE WODY WYEMITRONE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRODŁADOWE
- LASY
- ZIELEN CMENTARNA
- ZIELEN URZĄDOWA
- ZIELEN NATURALNA
- OGRODY ODALIKOWE
- OSIĄDZALNIE WIELORÓSNIKOWE
- ZABUDOWA MIESZKANOWA I WIELORÓSNIKOWA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA I WIELORÓSNIKOWA NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA JEZIOROZODNA
- USŁUGI
- OSIĄDZALNIE NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDELWYCH O POWIERZCHNI SPRAŻEJĄCY PRZEZDZIAŁ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ LICZBĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA USŁUG I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICTWA PRZEDSTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFLUTU
- TERENY DO ZAŁĘSIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRIWKOWO-HANDELWYCH Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDELWYCH O POWIERZCHNI SPRAŻEJĄCY PRZEZDZIAŁ 2000 m²
- OSIĄDZALNIE PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISŁE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE
- KOMUNIKACJA:**
- ULICE ZBIORCZE
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONOŚCI
- DRÓGI EKSPRESOWE
- AUTOSTRADY
- WYDZIELONE TERENY POD S1T
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHOÓW (CZĘŚCIOWYCH I OSOBOWYCH)
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBIEGO TRAMWAJU

- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZEBIĄGOWE
- STACJE KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ
- LINE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRODLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY I I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA KOMERTY I I II STREFĄ PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:

- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJKARWE
- OBIEKTY SPORTOWE

INŻYNIERIA:

- UCIEWA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UCIEW WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UCIEW WODY
- ZBIORNIKI I POMIOWNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I STOPNIA
- GADZICĄI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GADZICĄI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMIOWE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZAŚLANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZAŚLANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINE NA WYŻSZYCH NAPIĘCIACH 220 kV / 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE NA WYŻSZYCH NAPIĘCIACH 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘCI 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘCI 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘCI 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘCI 110 kV

- CIĘPLOWNE
- MAGISTRALNE CIĘPLOWNE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIĘPLOWNE
- WALY PRZECIWPŁYDOWE
- PLANOWANE WALY PRZECIWPŁYDOWE
- POSIPOWNE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POZIOME MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGRODNE POWODZA
- GRANICE GŁÓWNE ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT OBIORU GÓPADOÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZEŁADUNKOWE GÓPADOÓW
- STACJA DO PRZEKŁADANIA LINIE ELEKTROENERGETYCZNE LUB ODZYSKU GÓPADOÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCIMI

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- OBSZARY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKOW
- OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKOW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPLOZyj
- STREFA "W" OCHRONY OCHRONY ZABYTEKOW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" OCHRONY OCHRONY ZABYTEKOW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" OCHRONY OCHRONY ZABYTEKOW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRZADWYCH
- PROFONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRZADWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRZADWYCH
- PROFONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRZADWYCH
- STREŻENIE REZERWATY PRZYRODY
- PROFONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- STREŻENIE POMNIKI PRZYRODY OCHRONY NIEODWODNEJ
- PROFONOWANE POMNIKI PRZYRODY OCHRONY NIEODWODNEJ
- STREŻENIE LĘTYKI EKOLOGICZNE
- PROFONOWANE LĘTYKI EKOLOGICZNE
- STREŻENIE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRZADWIE
- PROFONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRZADWIE
- SIĘĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY BIEDEK "NATURA 2000"
- PROFONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY BIEDEK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY BIEDEK "NATURA 2000"
- OSIĄDZALNIE NA OBUWANIĘ SIĘ MAS ZEMNYCH
- SIĘĆ KAPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OSIĄDZALNIE DO REKULTURACJI
- OSIĄDZALNIE DO REKULTURACJI
- OSIĄDZALNIE DO REKULTURACJI
- OSIĄDZALNIE DO REKULTURACJI

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiosenna - Zimowa”
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 2017 r. poz. 1073) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948; zm. z 2017 r. poz. 730, poz. 935) – zadania własne gminy.

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

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

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

| Lp . | Numer terenu elementarnego | Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji) |
|------|----------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1. | D.S.2207.U,P | Budowa kanalizacji deszczowej. Likwidacja kanalizacji deszczowej. |
| 2. | D.S.2208.KK | Budowa kanalizacji deszczowej. |
| 3. | D.S.2209.KD.Z | Budowa odcinka ulicy od ul. Jesiennej wraz ze skrzyżowaniem z linią kolejową w drugim poziomie. Budowa kanalizacji deszczowej. |
| 4. | D.D.2210.KD.D | Budowa jednej jezdni o dwóch pasach ruchu, obustronnych chodników. Budowa kanalizacji deszczowej. |
| 5. | D.S.2211.KD.D | Budowa kanalizacji deszczowej. |
| 6. | D.S.2212.KD.D | Budowa obustronnych chodników. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Likwidacja kanalizacji deszczowej. |
| 7. | D.S.2213.KD.D | Budowa obustronnych chodników. Budowa kanalizacji sanitarnej. |

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519, poz. 785, poz. 898, poz. 1089), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, poz. 1948, poz. 1984, poz. 2260, zm. z 2017 r. poz. 191, poz. 659, poz. 933, poz. 935, poz. 1089) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2017 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiosenna – Zimowa” 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 2017 r. poz. 1073) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 lipca do 17 sierpnia 2016 r., wniesiono w terminie do dnia 31 sierpnia 2016 r. uwagę, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin dnia 5 września 2016 r. rozpatrzył wniesioną uwagę.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonej uwagi:

Treść uwagi: wniosek o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego do 5 % na działkach, na których posadowiony jest sklep budowlany Castorama, przy ul. Wiosennej 80 w terenie elementarnym D.S.2204.UC,U.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona – w § 10 ust. 2 pkt 1 zmniejszono minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej z 10 % na 5 %.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Wiosenna - Zimowa" w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXV/744/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiosenna – Zimowa” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 31,20 ha, położony na obszarze Osiedla Słoneczne i częściowo Osiedla Dąbie w Dzielnicy Prawobrzeże, zawarty pomiędzy: zapleciami terenów usługowo-produkcyjnych przy ul. Gryfińskiej na odcinku od ul. Andrzeja Struga do ul. Wiosennej, zapleciami terenów usługowo-produkcyjnych po północnej stronie ul. Jesiennej, terenami usługowo-produkcyjnymi i centrum handlowym po wschodniej stronie ul. Wiosennej, ul. Andrzeja Struga na odcinku od skrzyżowania z ul. Wiosenną do przejazdu pod wiaduktem kolejowym.

Tereny w granicach planu są prawie w całości zainwestowane, skupiają zabudowę usługową (w tym obiekty handlowe wielkopowierzchniowe) i produkcyjną wraz z niezbędnymi elementami infrastruktury technicznej i układem komunikacji drogowej. Środowisko przyrodnicze obszaru jest sztucznie ukształtowane i brak tu siedlisk przyrodniczych, czy też występowania unikatowych w skali miasta gatunków roślin i zwierząt. Obszar opracowania posiada bardzo małe zróżnicowanie rzeźby terenu (5,0 – 9,0 m n.p.m.). Pod względem geologicznym grunty są przydatne do zabudowy bez ograniczeń. W granicach planu nie występują tereny górnicze i obszary osuwania się mas ziemnych oraz udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych.

Obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin-Dąbie, w zasięgu powierzchni podejścia do pasów startowych o kącie nachylenia 1:30, powierzchni bocznej przejściowej o kącie nachylenia 1:5 i powierzchni poziomej wewnętrznej.

Obszar objęty planem posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego D.25 (Uchwała Nr XLIII/543/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Prawobrzeże), który się istotnie dezaktualizował w odniesieniu do wyznaczonych: linii rozgraniczających ul. Wiosennej, rezerwacji terenu na parking dla samochodów ciężarowych, możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² oraz ograniczeń wysokości zabudowy wynikających z aktualnych wymagań w zakresie bezpieczeństwa ruchu lotniczego.

Przyjęte rozstrzygnięcia planistyczne obejmują w szczególności następujące zagadnienia:

- 1) doprecyzowanie docelowego przebiegu linii rozgraniczających ul. Wiosennej, włącznie z wyznaczeniem bezkolizyjnego przejścia wiaduktem drogowym ponad linią kolejową i przedłużeniem do ul. Goleniowskiej, co przyczyni się do realizacji połączenia drogowego istotnie usprawniającego obsługę komunikacyjną w Dzielnicy Prawobrzeże oraz racjonalnego zagospodarowania terenów przyległych;
- 2) przeznaczenie terenów w dostosowaniu do potrzeb rozwoju dzielnicowego centrum usługowego (w szczególności, zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości, wprowadzenie możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² na terenie zarezerwowanym w obowiązującym planie miejscowym D.25 na parking dla samochodów ciężarowych);
- 3) kształtowanie kompozycji przestrzennej, form zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do ograniczeń wysokości zabudowy wynikających z planowanej modernizacji lotniska Szczecin-Dąbie;
- 4) ujednoczenie zasad zabudowy dla poszczególnych zespołów w celu zwiększenia ładu przestrzennego, zwłaszcza od strony ulic i linii kolejowej;
- 5) ustalenie zasad obsługi technicznej terenów.

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne

i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie:

- maksymalnej powierzchni zabudowy mieszczącej się w przedziale od 40 % do 90 % powierzchni działki budowlanej;
- minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, kształtowanej w zależności od istniejącego oraz planowanego zainwestowania i mieszczącej się w przedziale od 10 % do 15 % powierzchni działki budowlanej;
- obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazanych na załączniku graficznym;
- wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,00 do 4,50;
- dopuszczenie w terenie elementarnym D.S.2203.U,P,UC możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² w dostosowaniu do istniejących obiektów wielkopowierzchniowych w terenie elementarnym D.S.2204.UC,U.

Powyższe ustalenia planu w zakresie sposobu zagospodarowania terenu utrwalają parametry zabudowy istniejącej, która stanowi większość zainwestowania obszaru planu. Dla nowej zabudowy, która będzie stanowić uzupełnienie na pojedynczych niezabudowanych działkach, są to ustalenia elastyczne, pozwalające na dostosowanie do obecnego zagospodarowania, maksymalne wykorzystanie potencjału wolnych gruntów do zabudowy i zachowanie ładu przestrzennego.

Wprowadzenie zmiany dla działek objętych terenem elementarnym D.S.2203.U,P,UC, t.j. przeznaczenie na usługi z dopuszczeniem wprowadzenia obiektów wielkopowierzchniowych zamiast parkingu dla samochodów ciężarowych, pozwoli inwestorowi zrealizować obiekty o optymalnych dla niego parametrach powierzchniowych.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

- maksymalną wysokość zabudowy od 15,0 m do 25,0 m; dla zabudowy realizowanej jako zamknięcia kompozycyjne w terenie elementarnym D.S.2203.U,P,UC dopuszczono maksymalną wysokość w dostosowaniu do wymagań ruchu lotniczego;
- kształty dachów - o innej geometrii niż dachy strome; dopuszczono dachy strome nad wejściami do budynków i w pierzei ul. Czesława Piskorskiego, w dostosowaniu do dachów stromych istniejącego zespołu zabudowy; w budynkach stanowiących zamknięcia kompozycyjne widoków w terenie elementarnym D.S.2213.KD.D nakazano zastosowanie formy przekryć dachowych o wyróżniającej się geometrii;
- wprowadzenie czterech zamknięć kompozycyjnych oraz nakaz ukształtowania harmonijnej pierzei ul. Andrzeja Struga i ul. Wiosennej, m.in. poprzez zastosowanie środków architektonicznych pozwalających na zróżnicowanie elewacji oraz uczynienia głównych wejść;
- nakaz realizowania zabudowy stałej w pierwszej linii zabudowy od strony ul. Wiosennej i ul. Andrzeja Struga oraz zabudowy stanowiącej zamknięcia kompozycyjne jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- ustalenie zasad lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar planu jest zurbanizowany, w większości zabudowany, nie posiada wartościowych zasobów fizjonomicznych krajobrazu naturalnego. Ustalenia planu zachowują przyrodniczo – krajobrazowe walory terenów zieleni. W terenach przeznaczonych na usługi wprowadza się bogaty program zieleni, a w liniach rozgraniczających ulic zorganizowaną zielen publiczną.

Opracowanie ekofizjograficzne, sporządzone na potrzeby planu, wskazało na istotne problemy i zagadnienia występujące w jego obszarze i pozwoliło na określenie takich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie kolidują z istniejącą zabudową i określonym środowiskiem krajobrazowym.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Na obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.). Nie znajdują się tu również obszary

zaproponowane do objęcia ochroną. Środowisko przyrodnicze dokumentowanego obszaru jest silnie przekształcone, charakteryzuje się małą bioróżnorodnością i brakiem wartości w powiązaniach ekologicznych.

W granicach planu nie występują ciekі wodne ani rowy melioracyjne. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustalono istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejącego lub nowego kolektora deszczowego i kanalizacji deszczowej w terenie D.S.2207.U,P i ulicach: Kmiecika, Wiosennej, Jesiennej, Zimowej, Piskorskiego oraz ul. Struga (poza granicą planu). Dopuszczono odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych, a także retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) tych wód i ich wykorzystanie do celów własnych. Dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu albo kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych.

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 z późn. zm.) przepisów rozdziału 2 ww. ustawy (Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne) nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Oznacza to, że w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zachodzi konieczność wyrażenia zgody przez Ministra właściwego ds. rozwoju wsi, gdy grunty stanowią użytki rolne klas I-III.

W Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wiosenna - Zimowa” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska, problemy, cele ochrony i przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko.

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

W obszarze planu nie występują tereny i obiekty, które podlegają ochronie konserwatorskiej.

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

W projekcie planu zakazuje się lokalizacji usług oświaty, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej oraz nowych lokali mieszkalnych. Dla istniejącego budynku mieszkalnego przy ul. Wiosennej 8-9 w terenie elementarnym D.D.2201.U,P obowiązuje ustalenie: „dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania terenu niezgodnego z planem, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem; istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowie 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)”.

W terenach elementarnych D.D.2203.U,P,UC i D.S.2207.U,P od strony terenów kolejowych nakazuje się wprowadzenie pasa zwartej zieleni wysokiej lub średniowysokiej o charakterze parawanowym w pasie o szerokości minimum 5,0 m (np. w formie szpaleru drzew i zakrzewień, wysokiego żywopłotu).

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu np.: dla sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – min. 4 mp/obiekt, biura, urzędy, banki – min. 1 mp/2000 m² powierzchni użytkowej, zakłady produkcyjne – min. 1 mp/100 zatrudnionych na 1 zmianie. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia zabezpieczono poprzez:

- w zakresie bezpieczeństwa ruchu lotniczego - zakaz składowania odpadów w sposób stwarzający źródło żerowania ptaków, lokalizacji obiektów emitujących do atmosfery substancje powodujące zmniejszenie przejrzystości powietrza (dymy, pyły lub substancje inicjujące kondensację pary wodnej) oraz dostosowanie

maksymalnej wysokości zabudowy i dopuszczalnej całkowitej wysokości obiektów budowlanych do wymagań ruchu lotniczego;

- w zakresie ochrony ppoż. - ustalenie linii rozgraniczających dróg umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

Budynki sytuowane na podstawie przepisów odrębnych w odległości mniejszej niż 10,0 m od granicy obszaru kolejowego lub mniejszej niż 20,0 m od osi skrajnego toru kolejowego realizuje się z zastosowaniem rozwiązań (np. konstrukcyjnych, ochronnych) uniemożliwiających:

- a) spowodowanie zagrożenia życia ludzi i bezpieczeństwa mienia,
- b) spowodowanie zagrożenia bezpieczeństwa i prawidłowego funkcjonowania ruchu kolejowego,
- c) wywołanie zakłóceń działania urządzeń służących do prowadzenia ruchu kolejowego.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Obszar objęty projektem planu w obecnie obowiązującym planie miejscowym D.25 to tereny istniejącego przemysłu-składów-baz przeznaczone do adaptacji, dogęszczenia, restrukturyzacji jako tereny komercyjne, z wydzieleniem 5.1.KP stanowiącym rezerwację dla parkingu samochodów ciężarowych. Projekt planu miejscowego „Wiosenna-Zimowa” przewiduje zabudowę usługową, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Takie przeznaczenie terenu stanowi na większości obszaru planu kontynuację dotychczasowej funkcji, co pozwala na stabilizację inwestycyjną i decyduje o wysokich walorach ekonomicznych przestrzeni. Jednolita struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru zostanie utrzymana. Na terenie dotychczas przeznaczonym na parking zwiększą się możliwości zainwestowania - pozwolą inwestorowi zrealizować obiekty o wnioskowanej przez niego funkcji. Przełoży się to na ożywienie gospodarcze obszaru i możliwość pozyskania nowych miejsc pracy. Nowe inwestycje to również większe wpływy z podatków i zyski dla miasta. Plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne jej wykorzystanie – duży udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej i wysoki wskaźnik intensywności zabudowy.

2.7. Prawo własności.

Większość obszaru objętego planem (ok. 90%) jest własnością lub znajduje się w użytkowaniu wieczystym właścicieli prywatnych, spółek handlowych, Spółdzielni Mieszkaniowej "Dąb" i Polskich Kolei Państwowych. Pozostałe tereny należą do Gminy Miasto Szczecin i są to działki drogowe oraz cztery działki inwestycyjne.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Na obszarze planu nie ma zlokalizowanych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych oraz obszarów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa. Dla tego obszaru nie ma określonych zadań rządowych.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Głównym zadaniem planu jest doprecyzowanie docelowego przebiegu linii rozgraniczających ul. Wiosennej, włącznie z wyznaczeniem bezkolizyjnego przejścia wiaduktem drogowym ponad linią kolejową i przedłużeniem do ul. Goleniowskiej, co przyczyni się do realizacji połączenia drogowego istotnie usprawniającego obsługę komunikacyjną w Dzielnicy Prawobrzeże oraz racjonalnego zagospodarowania terenów przyległych.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi. Czynnikiem generującym antropopresję w granicach obszaru planu będzie przede wszystkim skoncentrowana działalność usługowo - produkcyjna. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą zostać zrealizowane na mocy ustaleń planu należy: zabudowa usługowa, produkcyjna, składy i magazyny na powierzchni nie mniejszej

niż 2 ha, obiekty wielkopowierzchniowe (o pow. użytkowej nie mniejszej niż 2000 m²) wraz z towarzyszącą infrastrukturą (dojazdy, parkingi).

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania, w jak największej mierze, dobra publicznego przez:

- usprawnienie obsługi komunikacyjnej w Dzielnicy Prawobrzeże poprzez doprecyzowanie docelowego przebiegu linii rozgraniczających ul. Wiosennej;
- wprowadzenie rozwiązań w dostosowaniu do potrzeb rozwoju dzielnicowego centrum usługowego, stanowiących zachętę dla przyszłych inwestorów, które pozwolą na bardziej racjonalne wykorzystanie omawianych terenów i przyczynią się do ożywienia gospodarczego (w szczególności, zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości, wprowadzenie możliwości lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m² na terenie zarezerwowanym w obowiązującym planie miejscowym D.25 na parking dla samochodów ciężarowych);
- utrzymanie jednolitej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru.

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

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną obszaru opracowania z istniejących i projektowanych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie projektowana ulica zbiorcza D.S.2209.KD.Z (ul. Wiosenna) obsługująca obszar planu i łącząca ul. Andrzeja Struga z ul. Gryfińską. W planie określa się wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów.

Projekt planu:

- przewiduje zaopatrzenie w wodę z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ul. Wiosennej i ul. Struga (poza granicami planu);
- ustala odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kolektora sanitarnego w terenie D.S.2207.U,P oraz ul. Wiosennej i ul. Zimowej;
- ustala odprowadzanie wód opadowych i roztopowych istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejącego lub nowego kolektora deszczowego w terenie D.S.2207.U,P i ulicach: Kmiecika, Wiosennej, Jesiennej oraz ul. Struga (poza granicami planu);
- dopuszcza retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- dopuszcza, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych;
- ustala zaopatrzenie w gaz z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- ustala zaopatrzenie w ciepło poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza realizację sieci ciepłej w terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej pomiędzy linią zabudowy a linią regulacyjną ulic;
- dopuszcza 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: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne itp.; dopuszcza budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- ustala zasilanie w energię elektryczną 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; dopuszcza likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- ustala 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.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

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

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie.

Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27 lipca do 17 sierpnia 2016 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 02 sierpnia 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W terminie do dnia 31 sierpnia 2016 r. istniała możliwość składania uwag do projektu planu.

Na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o ww. terminach. Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Projekt planu sporządza 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 organizowania 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.

Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Wiosenna - Zimowa”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Wiosenna - Zimowa” pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. Od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania aktualnego projektu planu, w trybie informacji publicznej, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Wiosenna - Zimowa” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

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

Projekt planu obejmuje istniejącą zabudowę usługowo - produkcyjną, która już posiada odpowiednią dla prowadzonej działalności ilość wody oraz nową zabudowę, która zasilana będzie z istniejącej i nowej sieci wodociągowej. Występująca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (jeden budynek w obszarze planu z możliwością funkcjonowania lokali mieszkalnych do czasu przebudowy na cele działalności usługowej) wyposażona jest w rurociąg zapewniający stosowne do funkcjonowania ilości wody.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski i uwagi złożone do sporządzanego projektu planu. Przeznaczenie poszczególnych terenów uwzględnia interes prywatny właścicieli nieruchomości oraz interes publiczny. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego

korzystania.

W ustawowym terminie wnoszenia uwag do projektu planu wpłynęła 1 uwaga dotycząca zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego do 5 % na działkach, na których posadowiony jest sklep budowlany Castorama, przy ul. Wiosennej 80 w terenie elementarnym D.S.2204.UC,U. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył w dniu 05 września 2016 r. złożoną uwagę, podejmując decyzję o jej uwzględnieniu.

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

W obszarze planu znajdują się potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane. Nowa zabudowa lokalizowana będzie w wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach miasta, w formie uzupełnienia istniejącej struktury.

Wskazanie możliwości zabudowy tych terenów uwzględnia istniejący układ uliczo – drogowy, w skład którego wchodzi ulice: zbiorcza – ul. Wiosenna, dojazdowe – ul. Zimowa, ul. Michała Kmiecika, ul. Czesława Piskorskiego, zapewniające dojazd do terenów inwestycyjnych.

Plan rezerwuje również tereny dla właściwej obsługi ruchu pieszego i rowerowego.

Plan zakazuje lokalizacji nowych obiektów funkcji mieszkaniowej, a istniejącym lokalom mieszkaniowym w budynku przy ul. Wiosennej 8 i 9 pozwala funkcjonować do czasu przebudowy na cele działalności usługowej.

Ustalenia planu nie dopuszczają do konfliktów funkcjonalnych na terenach sąsiadujących ze sobą, które mogłyby się przyczynić do zmniejszenia walorów ekonomicznych przestrzeni.

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 06 września 2016 r. sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

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

Wpływ na finanse publiczne określają z jednej strony wydatki budżetowe, a z drugiej strony potencjalne wpływy do budżetu gminy. W opracowanej „Prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp Wiosenna – Zimowa” przedstawiono analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne gminy.

Głównym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oszacowane na kwotę 25,3 mln zł, w tym 80,6 % stanowią bezpośrednie nakłady inwestycyjne (uwzględniające zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały część kosztów wybudowania przejścia w drugim poziomie nad szlakiem kolejowym). Obsługę kredytowania tych inwestycji można szacować na kwotę 4,9 mln zł.

Ustalenia planu stwarzają warunki do pojawienia się wpływów do budżetu gminy, które można oszacować na kwotę około 23,1 mln zł. Największą pozycją będą łączne dochody ze sprzedaży gruntów należących do gminy (14,6 %) i towarzyszących im podatków i opłat lokalnych (47,5 %) – około 62,1 %. Oszacowanie podatków lokalnych uwzględnia także wpływy z nowej dopuszczonej planem działalności gospodarczej. Wpływy niepewne to opłaty z tytułu renty planistycznej (ok. 36,1 %) oraz opłaty adiacenckie (1,8 %). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

Nie przewiduje się spadku wartości nieruchomości, ponieważ przekształcenia terenu wynikające z ustaleń zawartych w planie są neutralne lub korzystne dla właścicieli, są kontynuacją już istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Docelowa zmiana przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej na usługową polepszy warunki prowadzenia działalności gospodarczej w sąsiedztwie.

Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30 %.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą formalno-prawną (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 „Wiosenna - Zimowa” 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) rozstrzygnięcia 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 do projektu planu.