

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Willa Kultury” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XX/476/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Willa Kultury” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Willa Kultury” na obszarze osiedla Zdroje, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,43 ha, z granicami o następującym przebiegu:

- 1) od strony północnej – planowane linie rozgraniczające ul. Batalionów Chłopskich;
- 2) od strony północno - wschodniej – zielenie nieurządzona, garaże dla samochodów osobowych i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) od strony południowo - wschodniej – linia kolejowa relacji Szczecin Główny – Szczecin Dąbie;
- 4) od strony południowo - zachodniej – linie rozgraniczające ul. Jaśminowej.

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

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

1)	D.Z.6001.ZP,KP,IT	pow.	0,59	ha;
2)	D.Z.6002.KM	pow.	0,35	ha;
3)	D.Z.6003.ZP,KP,IT	pow.	0,08	ha;
4)	D.Z.6004.U	pow.	0,05	ha;
5)	D.Z.6005.MN,U	pow.	0,40	ha;
6)	D.Z.6006.KS	pow.	0,35	ha;
7)	D.Z.6007.KD.D	pow.	0,31	ha;
8)	D.Z.6008.ZP,KP,IT	pow.	0,26	ha;
9)	D.Z.6009.KD.D	pow.	0,04	ha.

§ 2. Przedmiotem planu są: teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zieleni urządzonej oraz komunikacji (drogowej i tramwajowej) oraz infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Willa Kultury” w Szczecinie w skali 1:1000, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

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

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

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

Rozdział 1. **Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz różne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Prawobrzeże – D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: Z (osiedle Zdroje);
- 3) liczba oznaczająca numer planu w osiedlu: 6;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 001 ÷ 009;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) U – teren zabudowy usługowej,
 - c) ZP,KP,IT – teren zieleni urządzonej, ciągu pieszego i korytarza infrastruktury technicznej,
 - e) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,
 - f) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - g) KM – teren komunikacji miejskiej.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe do zagospodarowania na ten cel powierzchnie terenu, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **całkowita wysokość obiektów budowlanych** – w przypadku obiektów kubaturowych oznacza wysokość budynku wraz z urządzeniami na dachu (np. kominy, wywietrzniki, anteny itp.), w przypadku innych wolno stojących obiektów budowlanych oznacza wysokość najwyższego punktu obiektu wyrażoną w metrach nad poziom morza;
- 3) **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°;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki

teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;

- 5) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, o powierzchni użytkowej nie przekraczającej łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele tej działalności, zlokalizowane na działce wspólnej z obiektem usługowym lub produkcyjnym; mieszkanie funkcyjne nie stanowi zabudowy mieszkaniowej;
- 6) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; zalicza się do nich m. in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowy i przyłękowy, rdestowiec japoński, ostrokończasty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** – obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów, trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 9) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
 - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej; do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szklarnie, altany itp.;

do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 10) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 11) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 12) **zieleń parawanowa** – zieleń (wysoka lub/i średnia) o składzie gatunkowym i systemie nasadzeń, stanowiąca naturalną przesłonę obiektów o niekorzystnej formie w istniejącej strukturze przestrzeni, realizowana w celu uzyskania właściwych warunków użytkowania terenów (np. mieszkaniowych lub przestrzeni publicznych);
- 13) **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:
 - a) stacji paliw płynnych do pojazdów mechanicznych;
 - b) obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami;
 - c) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych;
- 2) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

cały obszar planu jest objęty granicami otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”; ustala się zagospodarowanie terenu w sposób niestanowiący zagrożenia dla Parku m.in. poprzez zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi.

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

- 1) obszar planu jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających Lotniska Szczecin - Dąbie;
- 2) obowiązują limity wysokości zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające całkowitą wysokość obiektów budowlanych i obiektów naturalnych, jako charakterystyczne wartości powierzchni ograniczających lotniska;
- 3) zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy ogranicza obszar sytuowania wszystkich budynków na działce budowlanej w przyziemiu i parterze (włącznie z budynkami gospodarczymi i innymi budynkami o charakterze stałym lub tymczasowym), wiat;
- 5) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne 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;
- 6) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
 - a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - b) masztów, pylonów itp.;
- 7) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne, należy realizować jako wbudowane w budynki lub usytuowane w otoczeniu zieleni parawanowej od strony wglądu z przestrzeni publicznej;
- 8) lokalizację obiektów małej architektury oraz lokalizację nowych i przedłużanie lokalizacji istniejących obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takich jak: wiaty przystankowe, budki telefoniczne, kosze na śmieci, ławki, lampy, 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;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;

- 10) budynki sytuowane w pierwszej linii zabudowy od strony ulic realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 11) na całym obszarze planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
- a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze np. świąteczne itp.),
 - b) obiektów związanych z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
 - c) naziemnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 12) ograniczenie zagospodarowania tymczasowego nie dotyczy:
- a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
 - b) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - c) zastosowania rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,
 - d) infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - e) zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych;
- 13) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6,0 m (po 3,0 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci gazowej,
 - d) 0,5 m dla sieci ciepłej, licząc od skrajni rury po obu stronach,
 - e) 1,6 m (po 0,8 m z każdej strony od osi linii) dla kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN;
- 14) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych, nasadzeń drzew i krzewów;
- 15) ustala się minimalną odległość, licząc od skrajni rury po obu stronach, nowej zabudowy od:
- a) magistral wodociągowych o średnicy ponad 500 mm – 8,0 m,
 - b) kolektorów kanalizacyjnych – 4,0 m,
 - c) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 16) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 22,0 m (po 11 m z każdej strony od osi linii) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN;
- 17) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do ulic, oznaczony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą ulicy;

- 3) dla nieokreślonych w planie (liniami rozgraniczającymi) terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) parametry określone w ust. 4 ustaleń szczegółowych nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i nowych dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ustala się przez ulicę dojazdową D.Z.6007.KD.D oraz ulice położone poza obszarem planu, w tym istniejące: Jaśminową, Bagienną, Batalionów Chłopskich i Gryfińską;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Hotele, pensjonaty	1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
3.	Punkty przedszkolne, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, ale nie mniej niż 1 mp/obiekt
4.	Gabinety lekarskie, ambulatoria; kancelarie adwokackie lub notarialne	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
5.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/100 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/10 uczniów przebywających jednocześnie
6.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
7.	Domy kultury	1 mp/25 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
8.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
9.	Salę konferencyjne	1 mp/10 miejsc	1 mp/100 miejsc	1 mp/50 miejsc
10.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
11.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/ obiekt	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*

12.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*
13.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/ obiekt	1 mp/50 m ² pow. całkowitej
14.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/ obiekt	nie określa się
15.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/ obiekt	1 mp/10 korzystających jednocześnie
16.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
17.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
18.	Pozostałe usługi	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

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

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

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

- a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- b) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
- d) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
- e) zagospodarowania lub użytkowania wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- f) gdy ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

7) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy, dopuszcza się ścieżki rowerowe.

6. Ustalenia inżynierskie:

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

- a) linie rozgraniczające 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, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
- c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 17;

- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistral wodociągowych i sieci wodociągowych w terenach: D.Z.6007.KD.D, D.Z.6001.ZP,KP,IT, D.Z.6008.ZP,KP,IT oraz spoza obszaru 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 w terenach: D.Z.6007.KD.D, D.Z.6003.ZP,KP,IT lub poza obszarem planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektorów deszczowych w terenach: D.Z.6007.KD.D, D.Z.6001.ZP,KP,IT, D.Z.6008.ZP,KP,IT lub poza obszar planu z zrzutem do kanalizacji po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią regulacyjną ulicy;
- 11) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących energię wiatru;
- 12) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 14) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN i budowę jako linii kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 15) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 16) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) 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;

- 18) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 19) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 20) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepłna - 32 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 21) 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.Z.6001.ZP,KP,IT

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, ciągu pieszego i korytarza infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) ustala się wprowadzenie zieleni parawanowej w sąsiedztwie terenu elementarnego D.D.6002.KM (oznaczonej na rysunku planu).

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit.a;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) jednego obiektu socjalnego w rejonie istniejącej zatoki autobusowej dla komunikacji miejskiej, o warunkach:
 - swobodna lokalizacja,
 - max. powierzchnia budynku: 30 m²,
 - max. wysokość budynku: 5,5 m,
 - budynek kryty dachem stromym,
 - b) placu zabaw dla dzieci,
 - c) stojaków dla rowerów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ul. Jaśminowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) obowiązują powiązania dla ruchu pieszego:
 - a) w kierunku przystanku Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju, prowadzące pod wiaduktem w ciągu ul. Batalionów Chłopskich, położonym poza obszarem planu,
 - b) z terenem D.Z.6009.KD.D (poszerzeniem pasa drogowego ul. Jaśminowej);
 - c) z ul. Piechoty, położonej poza obszarem planu,
 - d) w kierunku pętli Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju przy ul. Turkusowej, prowadzące pod wiaduktem kolejowym, położonym poza obszarem planu.

3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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.Z.6009.KD.D, D.Z.6001.ZP,KP,IT lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci w nowej lokalizacji: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: magistrali wodociągowej i ciepłej, kolektorów deszczowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) ustala się realizację kablowej linii elektroenergetycznej WN.

§ 8. Teren elementarny D.Z.6002.KM

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: komunikacja miejska (trasa szybkiego tramwaju).

2. Ustalenia ekologiczne:

nie wprowadza się elementów zieleni publicznej.

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

zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) trasa Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju wraz z siecią trakcyjną;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 9. Teren elementarny D.Z.6003.ZP,KP,IT

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, ciągu pieszego i korytarza infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) obowiązuje kompozycja układu przestrzennego zieleni i składu gatunkowego roślin zgodnie z założeniami ogrodu modernistycznego, poprzez:
 - a) realizację „otwartej” formy ogrodu – zastosowanie naturalnych żywopłotów na granicy z terenem D.Z.6004.U,

b) swobodną kompozycję nasadzeń, z użyciem drzew i krzewów ozdobnych (m.in. bzu, kaliny, bukszpanu, forsycji, różanecznika, mahonii, świerku pospolitego, jesionu wyniosłego).

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

zakazuje się zabudowy kubaturowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa terenu z ulicy D.Z.6007.KD.D;

2) obowiązują powiązania dla ruchu pieszego:

a) z przystankiem Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju, prowadzące pod wiaduktem ul. Batalionów Chłopskich, położonymi poza obszarem planu,

b) z ul. Batalionów Chłopskich, położonej poza obszarem planu,

c) z terenem D.Z.6004.U,

d) z terenem ulicy D.Z.6007.KD.D.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.6007.KD.D, D.Z.6003.ZP,KP,IT lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 10. Teren elementarny D.Z.6004.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie kultury;

2) dopuszczalny zakres usług: m.in. dom kultury, centrum aktywności kulturalnej, edukacyjnej, turystycznej itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;

2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni będącej naturalnym przedłużeniem założenia ogrodowego w terenie elementarnym D.Z.6003.ZP,KP,IT;

3) obowiązuje zastosowanie pnączy na granicy z terenem elementarnym D.Z.6005.MN,U (np. glicynia kwiecista, bluszcz pospolity, klematis),

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

1) obowiązuje trwałe zachowanie budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 61, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-762, decyzją znak DZ-4200/19-4/AR/2010 z dnia 20.12.2010 r., podlegającego ochronie na mocy i w zakresie określonym w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 1,2;

4) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46 m n.p.m.;

5) zakazuje się lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.6007.KD.D oraz powiązania dla ruchu pieszego z terenem D.Z.6003.ZP,KP,IT;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) ustala się realizację miejsc postojowych dla samochodów w terenach: D.Z.6006.KS lub D.Z.6007.KD.D;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów w terenie D.Z.6007.KD.D.

6. Ustalenia inżynierskie:

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.6007.KD.D, D.Z.6003.ZP,KP,IT lub spoza obszaru planu.

§ 11. Teren elementarny D.Z.6005.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i/lub bliźniacza z dopuszczeniem usług;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni w granicach działki budowlanej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów obniżających standard warunków użytkowania dla funkcji chronionych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,9;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy liczona od poziomu terenu w stanie istniejącym: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja użytkowa w stromym dachu, nie więcej niż do wysokości 12 m;
- 6) maksymalna wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garaży: 4,0 m;
- 7) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46 m n.p.m.;
- 8) usługi lokalizowane jako wbudowane w budynki mieszkalne;
- 9) maksymalna powierzchnia całkowita usług: 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 10) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe: uprawy ogrodnicze, do czasu przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1200 m², z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;

- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa planowanej drogi lokalnej (działka nr 93/3 z obr. 4047, poza granicami planu): 25,0 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa planowanej drogi lokalnej (działka nr 93/3 z obr. 4047, poza granicami planu) zawarty w przedziale od 85° do 95°, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4 pkt 4;
- 4) parametry określone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek dla urządzeń infrastruktury technicznej nieoznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z: ulicy D.Z.6007.KD.D, ciągu ulic Batalionów Chłopskich – Gryfińska lub działki nr 93/3 z obr. 4047, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.Z.6007.KD.D lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

§ 12. Teren elementarny D.Z.6006.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych związany z obsługą szybkiego tramwaju.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 5%;
- 2) ustala się wprowadzenie zieleni parawanowej (oznaczonej na rysunku planu) wzdłuż granic nieruchomości przy ul. Bagiennej 19 (poza granicami planu),

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego obiektu kubaturowego na potrzeby obsługi parkingu, z możliwością realizacji ustępu publicznego;
- 3) maksymalna powierzchnia nowej zabudowy: 50,0 m²;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy od projektowanego poziomu terenu: 5 m – jedna kondygnacja nadziemna;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub o innej geometrii niż dachy strome;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowymi obiektami o charakterze sezonowym z przeznaczeniem na kiermasze handlowe, namioty ogrodnicze itp.;
- 8) maksymalna całkowita wysokość niekubaturowych obiektów budowlanych oraz naturalnych: 46,0 m n.p.m.;
- 9) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla terenu elementarnego D.Z.6004.U.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

obsługa terenu z: ulicy D.Z.6007.KD.D, ul. Bagiennej lub działki nr 93/3 z obr. 4047, położonych poza obszarem planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.6007.KD.D, D.Z.6006.KS lub spoza obszaru planu;
- 2) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 13. Teren elementarny D.Z.6007.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezwiązanego z obsługą komunikacyjną;
- 2) ulica zakończona placem do zawracania.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) obowiązuje powiązanie dla ruchu pieszego z terenem D.Z.6003.ZP,KP,IT;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,7 m do 26,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 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;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji deszczowej.

§ 14. Teren elementarny D.Z.6008.ZP,KP,IT

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, ciągu pieszego i korytarza infrastruktury technicznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację: placu zabaw dla dzieci.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa terenu z ulicy D.Z.6007.KD.D;
- 2) obowiązuje powiązanie dla ruchu pieszego z ul. Bagienną i w kierunku pętli Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju przy ul. Turkusowej, prowadzące pod wiaduktem kolejowym, położonymi poza obszarem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.Z.6007.KD.D, D.Z.6008.ZP,KP,IT lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci w nowej lokalizacji: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej, kolektorów deszczowych.

§ 15. Teren elementarny D.Z.6009.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

przeznaczenie terenu: poszerzenie pasa drogowego drogi publicznej (ul. Jaśminowa) – ulicy dojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

zakazuje się zagospodarowania tymczasowego niezwiązanego z obsługą komunikacyjną.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

granice scalania i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) dopuszcza się elementy ulicy: poszerzenie jezdni, realizację zatoki autobusowej, wyposażenie przystanku autobusowego, realizację chodnika;
- 2) obowiązuje powiązanie dla ruchu pieszego z terenem D.Z.6001.ZP,KP,IT;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach planu zmienna od 5,6 m do 5,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:

dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn oraz kolektora deszczowego.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

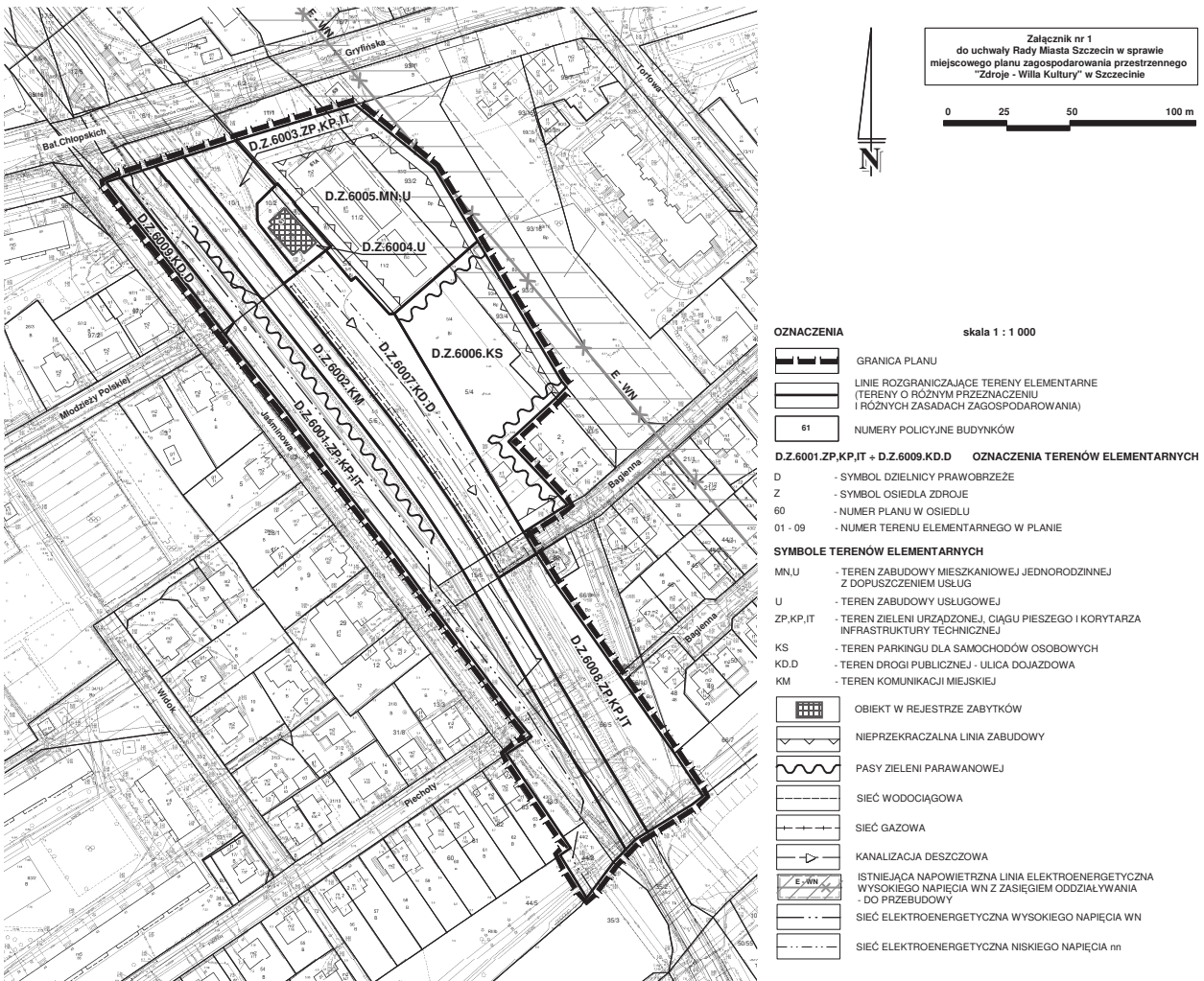
§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

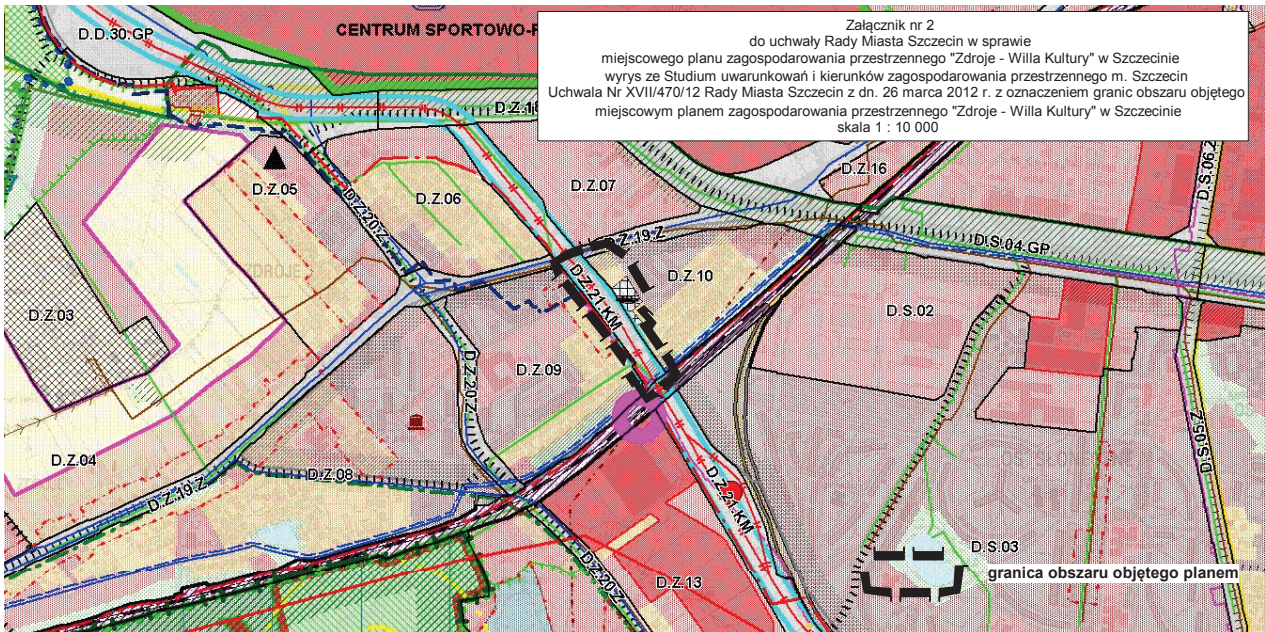
§ 17. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc Uchwała Nr XXX/586/04 Rady Miasta Szczecin z dnia 13 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szybki Tramwaj” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zach. z 4 lutego 2005 r., nr 16, poz. 279).

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

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





LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE OMIW SĄSIEDZICH
- GRANICE OBEŚDI
- BRUNTY LESNE WYMAGAJĄCE ZSIODY NA ZMIANIE PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol składowy, B - symbol obiektu, G2 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UROBIEŻA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WENIĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRODŁĄDOWE
- LASY
- ZIELEN CMENTYJANA
- ZIELEN URZĄDZONA
- ZIELEN NATURALNA
- OGRODY OZDABIAJĄCE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ OROZOWY ŚRODOWISKI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELOKRODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELOKRODZINNA NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNOKRODZINNA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI PRZEKROJU POWYŻEJ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ŁOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA USŁUG I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFIUTATU
- TERENY DO ZAŁEBIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z OZNACZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI PRZEKROJU POWYŻEJ 2000 m²
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- SCISŁE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE
- KOMUNIKACJA:**
- ULICE ZBIORCZE
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONOGO
- DRÓGI EKSPRESYWNE
- AUTOSTRAJ
- WYDZIELONE TERENY POD SBT
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW REZERWACYJNYCH I OSOBYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZKICU TRAMWAJU

- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZEŚWIADKÓW
- ZAJĘCIE KOMBINACJI ZBIORCZEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY NA KTÓRYCH OBSADUJE PRIORYT DLA KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRODŁĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA FUNKCJI I II STREFA PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDY I I II STREFA PARKOWANIA
- TURYSTYKA I SPORT:**
- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE
- INŻYNIERIA:**
- ULĘCZA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA ULĘC WODY
- TEREN OCHRONY POBUDOWEJ ULĘC WODY
- ZBIORNIKI I POMIOWNIE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO-POMAROWE 1.5 STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RURIOCIĄGI TŁOCNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RURIOCIĄGI TŁOCNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCEPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘC 220 kV I 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV

- CEPLIOWNE
- MAGISTRALNE CEPLIOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CEPLIOWE
- WĄLY PRZECIWPÓWODZOWE
- PLANOWANE WĄLY PRZECIWPÓWODZOWE
- POMIOWNIE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMIOWNIE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGRODZONE POWODZĄ
- GRANICE GŁÓWNEJ ODZBIORNIA WÓD POZIOMYCH
- PUNKT ODBIORU GÓDPODÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELĄDKOWE GÓDPODÓW
- INSTALACJA DO PRZEKŁADANIA, LINESZCZOLIWIANA LUB OZYSZANIA GÓDPODÓW KOMBINALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI
- OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**
- OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W" SŁOBEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" CZĘŚCOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ I NIEOŻYWIWNEJ
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ I NIEOŻYWIWNEJ
- ISTNIEJĄCE ŁĘTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE ŁĘTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- SIĘC OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SEŁISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIERSZACHNE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SEŁISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBSZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALIN
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRANICZENY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Willa Kultury” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) 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 2018 r. poz. 944, poz. 1000) – zadania własne gminy.

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

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

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

Lp	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	D.Z.6007.KD.D	Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej.

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, poz. 785, poz. 898, poz. 1089, poz. 1529, poz. 1566, poz. 1888, poz. 1999, poz. 2056, poz. 2290, zm. z 2018 r. poz. 9, poz. 88), o ile nie stanowi ona naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089, poz. 1387, poz. 1566, zm. z 2018 r. poz. 9, poz. 138, poz. 317).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz.2077, zm. z 2018 r. poz. 62) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 328, poz. 1566, poz. 2180), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 220, poz. 791, poz. 1089, poz. 1387, poz. 1566, zm. z 2018 r. poz. 9, poz. 138, poz. 317).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje – Willa Kultury” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

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

UZASADNIENIE

Do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Willa Kultury” w Szczecinie przystąpiono zgodnie z Uchwałą Nr XX/476/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 21 czerwca 2016 r.

1. Informacje ogólne.

Obszar planu położony jest w dzielnicy Prawobrzeże, w osiedlu Zdroje, obejmuje teren o powierzchni ok. 2,4 ha, ograniczony ul. Gryfińską i linią kolejową Szczecin Główny – Szczecin Dąbie, w rejonie: ul. Jaśminowej, ul. Gryfińskiej, działki geodezyjnej nr 93/3 z obrębu 4047 przeznaczonej na drogę lokalną oraz ul. Bagienną.

Nowym planem obejmuje się fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szybki Tramwaj” w Szczecinie, uchwalony w 2004 r. (Uchwała Nr XXX/586/04 Rady Miasta Szczecin z dnia 13 grudnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szybki Tramwaj” w Szczecinie).

Obecne zainwestowanie tego terenu stanowią:

- dwutorowy odcinek trasy tramwajowej w wykopie obudowanym ściankami szczelnymi (wannie),
 - tereny zieleni urządzonej, trawniki z młodymi nasadzeniami drzew i krzewów,
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (uprawy ogrodnicze),
 - relokowany dwukondygnacyjny, zabytkowy budynek ze stromym dachem, wpisany do rejestru zabytków decyzją DZ-4200/19-4/AR/2010 z dnia 20 grudnia 2010 r. (przesunięty w ramach inwestycji związanej z budową Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju, etap Ib – przebudowa ul. Batalionów Chłopskich),
 - dojazd do zabytkowej willi wraz z dojściami pieszymi,
 - nieruchomość użytkowana przez przedsiębiorstwo stolarsko – budowlane (skład drewna budowlanego).
- Inicjatorem przystąpienia do planu był Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego oraz Wydział Kultury UM.

Głównymi celami nowego planu miejscowego są:

1. Doprowadzenie do zgodności ze stanem faktycznym fragmentu mpzp „Szybki Tramwaj” poprzez dostosowanie granic terenów elementarnych i ich przeznaczenia do inwestycji pn. „Budowa Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju”, zrealizowanej na podstawie decyzji nr 13/2011 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dnia 29 grudnia 2011 r. oraz decyzji nr 1/2015 z dnia 09.02.2015 r. zmieniającej decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.
2. Umożliwienie wykorzystania zabytkowego budynku po relokacji na cele publiczne, związane z upowszechnieniem kultury, edukację artystyczną dzieci i młodzieży oraz aktywizację kulturową seniorów.

Sporządzenie nowego planu umożliwi dostosowanie planistycznych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych do zamierzeń inwestycyjnych Miasta w zakresie upowszechniania kultury.

Nowy plan miejscowy obejmuje pełen zakres merytoryczny ustaleń planistycznych, zawiera m.in. regulacje planistyczne w zakresie: przeznaczenia terenów, zasad ochrony środowiska, zasad kształtowania kompozycji przestrzennej i form zabudowy, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w dostosowaniu do ograniczeń bezpieczeństwa ruchu lotniczego, zasad obsługi komunikacyjnej i inżynierskiej terenów.

Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają istniejące drogi publiczne, połączone z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ustala się przez ulicę dojazdową D.Z.6007.KD.D oraz ulice położone poza obszarem planu, w tym istniejące: Jaśminową, Bagienną, Batalionów Chłopskich i Gryfińską.

Zgodnie z Prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Willa Kultury” w Szczecinie, realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na stan środowiska atmosferycznego ani na klimat akustyczny. Nie przewiduje się także znaczących

oddziaływań, ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

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

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

Zapewnienie ład przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewniono ład przestrzenny poprzez ustalenie w terenach przeznaczonych pod zabudowę:

- minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 50%; w terenach zabudowy usługowej: 25%, a w terenach o przeznaczeniu na zielenie urządzone, ciągi piesze i korytarze infrastruktury technicznej: 80%,
- maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej w terenach o przeznaczeniu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami: 30%; w terenach zabudowy usługowej: 40%,
- nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczających obszar, w którym może zostać usytuowana zabudowa,
- wskaźników intensywności zabudowy w przedziale od 0,0 do 1,2.

W części architektonicznej wyznacznikami ład przestrzennego są ustalenia określające maksymalną wysokość zabudowy do 12,0 m w terenach zabudowy jednorodzinnej z usługami.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Krajobraz obszaru planu jest wyłącznie wytworem człowieka.

W granicach omawianego obszaru nie ma grup zieleni lub pojedynczych egzemplarzy drzew o dużym wpływie na walory estetyczne krajobrazu. Również nie ma tu kontrastowych płatów roślinności o dużych walorach przyrodniczych i wizualnych jak i nie ma powierzchni ze szczególnie atrakcyjną naturalną rzeźbą terenu.

Na terenie opracowania występuje jeden element historycznego zagospodarowania o walorach zabytkowych. Jest to budynek willi przy ul. Batalionów Chłopskich 61, który został przesunięty zgodnie z dokumentacją projektową w ramach realizacji zadania pn. „Budowa Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju – etap Ib”. Pierwotna lokalizacja tego obiektu kolidowała z planowanym poszerzeniem linii rozgraniczających ciąg ulic Batalionów Chłopskich – Gryfińska.

Istotny element krajobrazowy w obszarze planu stanowi linia tramwajowa w wykopie obudowanym ściankami szczelnymi (wannie). Jej sąsiedztwo nie stwarza dogodnych warunków dla swobodnego bytowania, gniazdowania i rozrodu dla żadnych grup fauny.

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

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

Obszar objęty planem miejscowym „Zdroje - Willa Kultury” zlokalizowany jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, wyznaczonej w celu ochrony parku przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

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. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

Cenne i objęte ochroną obszary przyrodnicze znajdują się w pewnym oddaleniu od obszaru planu i są oddzielone od niego zainwestowaniem osiedla Zdroje. Należą do nich:

- SPK „Puszcza Bukowa” i OZW Natura 2000 „Wzgórza Bukowe” oddalone o ok. 430 m,
- OZW Natura 2000 „Dolna Odra” i OSO Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry” oddalone o ok. 1300 m.

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

W obszarze planu występuje obiekt, dla którego ustalone zostało trwałe zachowanie. Dotyczy to budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 61, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-762, decyzją znak DZ-4200/19-4/AR/2010 z dnia 20.12.2010 r., podlegającego ochronie na mocy i w zakresie określonym w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu sankcjonują nowe wartości przestrzenne i funkcjonalne na obszarze zainwestowanym, przekształconym w związku z wybudowaniem linii „Szybkiego Tramwaju” i przesunięciem zabytkowej willi.

Korzyścią wynikającą z realizacji ustaleń planu będzie dostosowanie sieci infrastruktury technicznej do nowej sytuacji będącej skutkiem wcześniejszych inwestycji w tym obszarze oraz efektywne gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu jej walorów ekonomicznych.

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

2.7. Prawo własności.

Plan sporządzono na gruntach o następującej strukturze: 77% gruntów stanowią grunty Gminy Miasto Szczecin, 12% grunty prywatne, a pozostałe 11% stanowią grunty wieczystego użytkownika (Towarzystwa Budownictwa Społecznego, Spółka z o.o.) na gruntach Gminy Miasto Szczecin.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Celami publicznymi określonymi w planie jest głównie umożliwienie wykorzystania budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 61 na cele związane z upowszechnieniem kultury, edukacją artystyczną dzieci i młodzieży oraz aktywizacją kulturową seniorów oraz realizacją urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania tej placówki, jak również dopuszczonej w sąsiedztwie zabudowy

mieszkaniowej z usługami.

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

Plan dopuszcza realizację infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy i nie zawiera ograniczeń dla stosowania sieci szerokopasmowych.

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

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej. Do projektu planu zostały złożone wnioski przedstawione do rozpatrzenia przez Prezydenta Miasta.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

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

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

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

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

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

Ustalenia planu kreują nowe, trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne dla obszaru prawie w całości zainwestowanego. Głównym celem planu jest doprowadzenie do zgodności ze stanem faktycznym fragmentu mpzp „Szybki Tramwaj”, poprzez dostosowanie granic terenów elementarnych i ich przeznaczenia, do inwestycji pn. „Budowa Szczecińskiego Szybkiego Tramwaju” oraz umożliwienie wykorzystania budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 61, dawniej „willi Grunberga”, na cele publiczne, związane z upowszechnieniem kultury, edukacją artystyczną dzieci i młodzieży oraz aktywizacją kulturową

seniorów.

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

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

4.1. Minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

Obszar planu jest zlokalizowany w sąsiedztwie podstawowej sieci transportowej Szczecina (linia „Szybkiego Tramwaju” i w rejonie węzła komunikacyjnego Zdroje).

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

Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące zagospodarowanie znajduje się w zasięgu 5 min. dojazdu do przystanku tramwajowego. W bezpośrednim sąsiedztwie dostępna jest również komunikacja autobusowa i przystanek kolei metropolitalnej.

4.3. Ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

W obszarze planu zapewniono udział terenów umożliwiających dogodnie dla mieszkańców przemieszczanie się istniejącymi ciągami pieszymi, w sąsiedztwie dostępne są ścieżki rowerowe powiązane ze strukturami miejskimi (w obszarach zabudowy i terenach rekreacyjnych).

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

Obszar objęty projektem planu jest w całości zagospodarowany.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

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

W analizowanym projekcie planu można oczekiwać wydatków obciążających budżet w kwocie około 255 tys. zł. Uwzględniają one nakłady na infrastrukturę i urządzenie ogrodu przy zabytkowej willi. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu prognozy.

Analiza projektu planu pod kątem skutków jego uchwalenia, w części dochodowej nie wskazuje, aby możliwe było uzyskanie wpływów budżetowych. Plan sankcjonuje zmiany będące skutkiem inwestycji

gminnych w tym obszarze, co nie skutkuje pojawieniem się dodatkowych wpływów do budżetu gminy.

7. Podsumowanie.

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

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Zdroje - Willa Kultury” są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000,
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania,
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.