

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany - Włociańska”
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 XXV/603/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany - Włociańska” 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 dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany - Włociańska” w Szczecinie na obszarze osiedla Pomorzany, w dzielnicy Zachód, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 20,65 ha, ograniczony:

- 1) od północy – pętla tramwajowa przy ul. Smolańskiej, ogrody działkowe, północna granica posesji przy ul. Szczawiowej 57a;
- 2) od wschodu – ul. Szczawiowa;
- 3) od południa – skarpa wzdłuż ul. Włociańskiej, ul. Włociańska;
- 4) od zachodu – ul. Budziszyńska.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- | | | |
|-------------------|---|----------|
| 1) Z.N.7001.MW,U | – | 1,55 ha; |
| 2) Z.N.7002.UO | – | 1,03 ha; |
| 3) Z.N.7003.US | – | 2,15 ha; |
| 4) Z.N.7004.ZP | – | 5,27 ha; |
| 5) Z.N.7005.U | – | 2,59 ha; |
| 6) Z.N.7006.KPS | – | 0,13 ha; |
| 7) Z.N.7007.KG | – | 0,26 ha; |
| 8) Z.N.7008.U | – | 0,63 ha; |
| 9) Z.N.7009.E | – | 0,01 ha; |
| 10) Z.N.7010.UO | – | 0,68 ha; |
| 11) Z.N.7011.MW | – | 1,88 ha; |
| 12) Z.N.7012.UK | – | 0,42 ha; |
| 13) Z.N.7013.KS | – | 0,28 ha; |
| 14) Z.N.7014.KD.Z | – | 1,21 ha; |

- 15) Z.N.7015.KD.D – 0,13 ha;
- 16) Z.N.7016.KD.D – 0,56 ha;
- 17) Z.N.7017.KDW – 0,12 ha;
- 18) Z.N.7018.KDW – 0,46 ha;
- 19) Z.N.7019.KD.Z – 1,05 ha;
- 20) Z.N.7020.ZP – 0,05 ha;
- 21) Z.N.7021.KS – 0,21 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług (w tym m.in. usług sakralnych, oświaty, sportu i rekreacji), tereny zieleni urządzonej oraz układ komunikacyjny, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) stanowi Załącznik nr 2 będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych wyodrębniono tereny wydzieleń wewnętrznych o różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) Z.N. – symbol dzielnicy Zachód i osiedla Pomorzany;
- 2) 7001 – numer terenu elementarnego;
- 3) symbol funkcji terenu oznaczający:
 - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) U – teren zabudowy usługowej,
 - d) UO – teren usług oświaty,
 - e) US – teren usług sportu i rekreacji,
 - f) UK – teren usług sakralnych,
 - g) KG – teren garaży dla samochodów osobowych,
 - h) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - i) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,
 - j) E – teren stacji transformatorowej,
 - k) KPS – teren przepompowni ścieków sanitarnych,
 - l) KD.Z – teren dróg publicznych - ulica zbiorcza,
 - m) KD.D – teren dróg publicznych - ulica dojazdowa,

n) KDW – teren dróg wewnętrznych,

o) KPJ – teren ciągu pieszo-jezdnego;

4) tereny wydzielen wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący: 1.KPJ, 2.KPJ, 1.ZP, 2.ZP, 3.KDW, 1.KS, 2.KS.

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w 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. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

1) ustalenia funkcjonalne;

2) ustalenia ekologiczne;

3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;

4) ustalenia komunikacyjne;

5) ustalenia inżynierskie.

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca różne powierzchnie, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);

2) **dachy strome** - różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni; za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;

3) **dachy płaskie** - dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;

4) **dominanta przestrzenna** - obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;

5) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;

6) **inżynierskie 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;

- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 9) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 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) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
 - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 13) **studnia awaryjna** - studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 14) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg rowerowy lub pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 15) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, oraz drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 16) **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, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,

- powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarzab, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiaz, żywotnik,

- c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji w granicach planu, z wyłączeniem terenu Z.N.7005.U:
 - a) stacji paliw,
 - b) usług obsługi pojazdów takich jak warsztaty naprawy pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa;
- 3) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem cięć sanitarnych, wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem oraz utrzymaniem pasów ochrony funkcyjnej;
- 2) w istniejącej i nowej zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 3) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości dopuszcza się po zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm;
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk roślin, zwierząt lub grzybów gatunków chronionych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w obszarze istniejących skarp w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 2) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety;
- 3) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych garaży tymczasowych (blaszanych itp.);

- 6) istniejące garaże blaszane do likwidacji; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 7) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 8) w istniejących zespołach murowanych garaży obowiązują jednolite bramy garażowe i jednolity charakter elewacji;
- 9) wolno stojące stacje transformatorowe i obiekty inżynierskie realizuje się w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 10) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 11) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych typu: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, obiekty przypominające kształtem towary z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej, sezonowej do kilku dni, związanej ze sprzedażą np. choinek, ryb itp.;
- 13) dopuszcza się wiaty i kioskowiaty jako wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej;
- 14) obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, stojaki dla rowerów, budki telefoniczne, lampy, nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 15) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 16) na części terenu ustala się strefę K ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której występuje obszar zawierający układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej; w obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania; w obrębie strefy znajduje się kościół parafialny p.w. Bł. Ojca Maksymiliana Marii Kolbe, który wraz z otoczeniem jest wpisany do rejestru zabytków;
- 17) na części terenu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, w obrębie której ochronie podlegają panoramy na rozlewisko Odry oraz powiązania widokowe na zabytek stanowiący dominantę przestrzenną (kościół pw. M.M.Kolbe);
- 18) wymogi ochrony krajobrazu wynikające z ustalonej strefy E ochrony ekspozycji krajobrazu akwenu Odry realizowane są poprzez ustalenia szczegółowe planu: kompozycja, formy zabudowy i sposób zagospodarowania terenu;
- 19) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określoną na rysunku planu, obejmującą tereny wskazane w ustaleniach szczegółowych, jako obszary występowania zabytków archeologicznych. Na obszarze strefy

dopuszcza się inwestowanie na zasadach określonych w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

- 20) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 21) niespełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 22) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza linie zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
- 23) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych, likwidację obiektów przeznaczonych na potrzeby obrony cywilnej po wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 24) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, określony w ustaleniach szczegółowych, jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 25) dla terenów MW i MW,U obowiązuje lokalizacja zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego:
 - a) dostępnego dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna),
 - b) wyposażonego w urządzenia rekreacyjno – wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - c) o zróżnicowanej gatunkowo zieleni na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach,
 - d) powierzchnia: minimum 100 m², w jednym obszarze;
- 26) minimalna powierzchnia terenu, o którym mowa w pkt 25, liczona w granicach działki budowlanej:
 - a) 100 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 300 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75;
- 27) dopuszcza się lokalizację punktów opieki nad dziećmi w lokalach mieszkalnych lub usługowych. Punktami opieki nad dziećmi w rozumieniu planu nie są punkty chronione: punkty przedszkolne i zespoły wychowania przedszkolnego, a także żłobki oraz kluby dziecięce;
- 28) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii);
- 29) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych:
 - a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 30) 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;
- 31) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 32) ustala się minimalną odległość, licząc od skrajni rury po obu stronach, nowej zabudowy od:
- a) magistral wodociągowych i rurociągu tłocznego ścieków sanitarnych o średnicy ponad 500 mm – 8,0 m,
 - b) kolektorów kanalizacyjnych – 4,0 m,
 - c) sieci ciepłej – 1,5 m.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

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 układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice: Z.N.7014.KD.Z (część ulicy Budziszynskiej) i Z.N.7019.KD.Z (ul. Włociańska);
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, 8 i 9 – 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	Wskaźniki 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 wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	2 mp/100 mieszkań	0,2 mp/1 mieszkanie
2.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m ²	min. 1 mp ÷ max. 2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/400 m ² pow. sprzedaży	0,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży
3.	Hale targowe osiedlowe	1 mp/ 100 m ² pow. całkowitej	1 mp/1 halę targową	0,5 mp/ 100 m ² pow. całkowitej
4.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	min. 1 mp ÷ max. 2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp /100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp /100 m ² pow. całkowitej
5.	Biura, urzędy, poczta, banki	min. 1 mp ÷ max. 3 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp /2000 m ² pow. użytkowej*	0,6 mp /100 m ² pow. użytkowej*
6.	Gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie,	min. 1 mp ÷ max. 2 mp/1 gabinet	1 mp/ 5 gabinetów	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej*

	itp.			
7.	Szkoły podstawowe	min. 0,5 mp ÷ max. 1 mp/1 sale dydaktyczną	1 mp/szkołę	1,5 mp/1 salę dydaktyczną
8.	Szkoły średnie i zawodowe	min. 1 mp ÷ max. 2 mp/1 sale dydaktyczną	1 mp/szkołę	1,5 mp/1 salę dydaktyczną
9.	Placówki opiekuńczo- wychowawcze	min. 0,5 mp ÷ max. 1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
10.	Biblioteki	min. 0,5 mp ÷ max. 1 mp/20 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
11.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci, usługi opieki nad dziećmi	min. 1 mp ÷ max. 2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci
12.	Usługi sakralne	nie określa się		nie określa się
13.	Usługi produkcji	min. 0,5 mp ÷ max. 1,5 mp/10 zatrudnionych**	1 mp/100 zatrudnionych**	2,5 mp/100 zatrudnionych**
14.	Usługi sportu i rekreacji	min. 1 mp ÷ max. 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	0,5 mp/100 korzystających jednocześnie
15.	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 mp na sklep	nie określa się	nie określa się
16.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	min. 1 mp ÷ max. 3 mp/1 stanowisko naprawcze	nie określa się	nie określa się
17.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp	min. 1 mp ÷ max. 2 mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
18.	Usługi różne	min. 1 mp ÷ max. 2 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp /500 m ² pow. użytkowej*	0,2 mp /100 m ² pow. użytkowej*

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- 5) 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, a końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) dla przychodni, szkół podstawowych, szkół średnich i zawodowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych

przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;

- 9) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 10) pokazane na rysunku planu przebiegi ścieżek rowerowych i ciągów pieszych są przebiegami przybliżonymi; uściślenie ich przebiegu nastąpi na etapie projektu budowlanego, chyba że przebieg ścieżki lub ciągu pieszego uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 11) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, 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 (ulic, dróg wewnętrznych) 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 inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, za wyjątkiem magistrali cieplnej; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ulicach: Budziszyńskiej, Włociańskiej, Gnieźnieńskiej lub 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 obronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną w ulicach: Budziszyńskiej, Włociańskiej z odprowadzeniem do kolektora sanitarnego w ulicy Włociańskiej lub poza obszar planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektorów deszczowych w ulicy Włociańskiej oraz w terenach: Z.N.7015.KD.D, Z.N.7001.MW,U, Z.N.7004.ZP, Z.N.7005.U lub poza obszar planu ze zrzutem do Odry 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 połaci 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 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 w obszarze lub poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej i zabudowy wielorodzinnej pomiędzy linią zabudowy a linią regulacyjną ulic;
- 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;
- 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) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 18) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 19) 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;
- 20) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny Z.N.7001.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane;
- 3) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 38 m, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dla budynku przy ul. Budziszynskiej 7 obowiązuje utrzymanie zasadniczych gabarytów wysokościowych;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5 - 5,0;
- 6) obiekt na potrzeby obrony cywilnej – istniejąca przy ul. Budziszynskiej 6 studnia awaryjna, oznaczona na rysunku planu – do zachowania;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.7014.KD.Z, Z.N.7015.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się dostęp do terenu Z.N.7004.ZP.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.7014.KD.Z, Z.N.7015.KD.D, Z.N.7001.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kolektora deszczowego, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni awaryjnej, oznaczonej na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny Z.N.7002.UO

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty;
- 2) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkalną.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 15%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 - 1,0;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.7015.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.7015.KD.D, Z.N.7001.MW,U, Z.N.7002.UO, Z.N.7004.ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 9. Teren elementarny Z.N.7003.US

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się organizację imprez masowych w zakresie sportowo – rekreacyjnym;
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji towarzyszących w zakresie: gastronomii, kultury i handlu, wyłącznie jako wbudowanych w obiekty sportowo – rekreacyjne, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
 - a) lokali handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży do 80 m²,
 - b) lokali gastronomicznych o łącznej powierzchni sal konsumpcyjnych do 120 m²;
- 5) dopuszcza się wybieg dla psów.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 25%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego – 400 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
- 3) dopuszcza się zabudowę w pasie 40 m od terenu ZN.7021.KS i 15 m od terenu Z.N.7002.UO;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) funkcje towarzyszące, określone w ust. 1 pkt 3 nie mogą przekraczać 25% powierzchni użytkowej obiektów;
- 6) dopuszcza się lokalizację:
 - a) boisk, skate parku, mini golfa, placów zabaw itp.,
 - b) ażurowych altan parkowych, służących rekreacji,
 - c) terenowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - d) tymczasowych przekryć boisk i urządzeń do rekreacji i gier terenowych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,0 – 0,1;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;

- 9) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 10) dopuszcza się lokalizację zbiornika rezerwy wody gaśniczej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.7015.KD.D, Z.N.7016.KD.D i 1.KPJ w terenie Z.N.7007.KG;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów realizuje się w terenie Z.N.7021.KS, liczbę miejsc postojowych dla samochodów należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 4) miejsca postojowe dla rowerów lokalizuje się w granicach terenu elementarnego, liczbę miejsc postojowych dla rowerów należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.7015.KD.D, Z.N.7016.KD.D, Z.N.7002.UO, Z.N.7003.US, Z.N.7004.ZP, Z.N.7007.KG, Z.N.7021.KS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznej SN, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 10. Teren elementarny Z.N.7004.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie terenów 1.KS, 2.KS: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) na terenie 1.KS obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni wzdłuż południowej granicy;
- 3) na terenie 2.KS obowiązuje realizacja nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy miejscami postojowymi wg wskaźnika: 1 drzewo/6 miejsc postojowych.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu z wyłączeniem obiektów, niezbędnych dla użytkowania terenów zielonych np. WC, o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m², wysokości do 4 m, krytych dachami płaskimi;
- 2) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w planie;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, placów zabaw itp.,
 - b) ażurowych altan parkowych, służących rekreacji,
 - c) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) ustala się główne połączenia ciągów pieszych z sąsiednimi terenami, oznaczone na rysunku planu, dopuszcza się zmianę ich przebiegu po sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust.1;
- 5) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 6) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe w formie tymczasowych ogrodów działkowych, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z planem, z zastrzeżeniem pkt 7;

- 7) na terenie przed budynkiem przy ul. Włociańskiej 55-65 (pomiędzy wydzielaniem 1.KS a 2.KS) oraz na terenach 1.KS i 2.KS zakazuje się lokalizacji ogrodów działkowych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.7015.KD.D, Z.N.7018.KDW i 2.KPJ w terenie Z.N.7007.KG;
- 2) dopuszcza się obsługę z Z.N.7014.KD.Z poprzez teren Z.N.7001.MW,U;
- 3) dopuszcza się obsługę z ul. Szczawiowej, położonej poza obszarem planu;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów poza terenami wydzieleń 1.KS i 2.KS.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.7016.KD.D, Z.N.7018.KDW, Z.N.7001.MW,U, Z.N.7004.ZP, Z.N.7011.MW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej, kolektora deszczowego, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę piaskownika w nowej lokalizacji wraz z budową separatora substancji ropopochodnych.

§ 11. Teren elementarny Z.N.7005.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi produkcyjne.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 2,4;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się tymczasowy dojazd do istniejących ogrodów działkowych od ulicy Szczawiowej, na zasadach określonych w §10 ust. 5 pkt 2, do czasu zagospodarowania terenu ulicy zgodnie z ustaleniami planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Szczawiowej położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.N.7005.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej, kolektora deszczowego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny Z.N.7006.KPS

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 15%.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się zabudowę o parametrach:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 200 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m,
 - c) budynki kryte dachami płaskimi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0 - 0,4;
- 3) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulicy Szczawiovej położonej poza obszarem planu;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektora sanitarnego, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 13. Teren elementarny Z.N.7007.KG

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: garaże dla samochodów osobowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przeznaczenie terenów 1.KPJ, 2.KPJ: ciąg pieszo-jezdny.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3,5 m;

- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 0,5;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.7016.KD.D;
- 2) szerokość ciągów pieszo-jezdných w liniach rozgraniczających:
 - a) 1.KPJ – 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2.KPJ – 4,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.7016.KD.D, Z.N.7004.ZP, Z.N.7007.KG, Z.N.7011.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 14. Teren elementarny Z.N.7008.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa - osiedlowe centrum usługowe;
- 2) przeznaczenie terenów 1.ZP, 2.ZP: zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie terenu 3.KDW: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%, z wyłączeniem terenów 1.ZP, 2.ZP, 3.KDW z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach wydzieleń wewnętrznych 1.ZP i 2.ZP: 80%;
- 3) w granicach działki budowlanej, z wyłączeniem terenów 1.ZP, 2.ZP dopuszcza się zastąpienie powierzchni biologicznie czynnej bogatym programem zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 55%; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zadaszonych dziedzińca;
- 2) wysokość nowej zabudowy: min. 2 kondygnacje – maksymalnie 11 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązuje wykształcenie wewnętrznego dziedzińca pomiędzy nową zabudową na narożniku ul. Budziszyńskiej i Włociańskiej a budynkami przy ul. Włociańskiej 1 i ul. Włociańskiej 1b;
- 5) zabudowę na narożniku ul. Budziszyńskiej i Włociańskiej kształtuje się z wejściami do usług od wewnętrznego dziedzińca, z dopuszczeniem dodatkowych wejść sytuowanych z innej strony budynku, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 6) obowiązuje kontynuacja ciągu pieszego, wskazanego na rysunku planu, do ul. Budziszyńskiej oraz do ul. Gnieźnieńskiej, poprzez wewnętrzny dziedziniec;
- 7) dopuszcza się zadaszenie wewnętrznego dziedzińca;
- 8) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

- 9) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący zbiornik rezerwy wody gaśniczej - do przekształcenia na parking dla samochodów osobowych lub fontannę, z zachowaniem jego funkcji z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się likwidację istniejącego zbiornika rezerwy wody gaśniczej pod warunkiem wykonania nowego zbiornika o pojemności min. 200 m³ w granicach terenu elementarnego Z.N.7008.U lub Z.N.7003.US lub Z.N.7014.KD.Z;
- 11) na terenie 3.KDW obowiązuje:
 - a) przekrój drogi w formie ciągu pieszo – jezdnego,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,3 – 1,5;
- 13) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 14) dopuszcza się rezygnację z wejść do usług od strony wewnętrznego dziedzińca jeżeli zostanie wykonane przeszklenie ściany budynku od strony dziedzińca.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.7016.KD.D, Z.N.7017.KDW, Z.N.7019.KD.Z poprzez wydzielenie 3.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.7014.KD.Z, Z.N.7019.KD.Z, Z.N.7016.KD.D, Z.N.7017.KDW, Z.N.7008.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

§ 15. Teren elementarny Z.N.7009.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.N.7017.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu Z.N.7016.KD.D poprzez teren Z.N.7010.UO;
- 3) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych.

§ 16. Teren elementarny Z.N.7010.UO

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty - przedszkole;

2) dopuszcza się lokalizację usług opieki nad dziećmi np. żłobek, klub dziecięcy.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 - 0,5;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.7016.KD.D, Z.N.7017.KDW;
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu Z.N.7009.E;
- 3) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.7019.KD.Z, Z.N.7016.KD.D, Z.N.7017.KDW, Z.N.7009.E, Z.N.7010.UO, Z.N.7011.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 17. Teren elementarny Z.N.7011.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 17 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 5) istniejąca syrena miejskiego systemu powszechnego ostrzegania i alarmowania ludności o zagrożeniach, na budynku przy ul. Włociańskiej 11 – do zachowania;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5 - 1,6;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.7016.KD.D, Z.N.7018.KDW;

- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) w bilansie miejsc postojowych dla samochodów dla terenu elementarnego dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych w terenie Z.N.7018.KDW i miejsc postojowych w terenie Z.N.7016.KD.D, usytuowanych na odcinkach przylegających do terenu elementarnego.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.7016.KD.D, Z.N.7018.KDW, Z.N.7010.UO, Z.N.7011.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, 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 oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 18. Teren elementarny Z.N.7012.UK

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi sakralne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) obowiązuje zachowanie starodrzewu komponowanego wpisanego do rejestru zabytków: kasztanowiec, jesion, jawor, robinia akacjowa, dąb.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) obowiązuje zachowanie kompozycji budynku kościoła;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) ustala się kościół jako dominantę przestrzenną;
- 6) do zachowania kościoła parafialny p.w. Bł. Ojca Maksymiliana Marii Kolbe wraz z otoczeniem oraz murem ogrodzeniowym, wpisany do rejestru zabytków;
- 7) cmentarz przykościelny (dz. nr 8) w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – do zachowania;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 10) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 11) istniejący ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu – do zachowania;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1-0,6;
- 13) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.7019.KD.Z, Z.N.7018.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych należy określić na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.7019.KD.Z, Z.N.7018.KDW, Z.N.7012.UK;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 19. Teren elementarny Z.N.7013.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) dopuszcza się realizację parkingu wielopoziomowego;
- 3) wysokość zabudowy: od 2 do 3 poziomów, nie więcej niż 9 m od posadzki dolnego poziomu parkingu do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0-1,8;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 8) ustala się ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu, dopuszcza się zmianę jego przebiegu po sporządzeniu projektu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust.1;
- 9) wzdłuż terenu elementarnego Z.N.7012.UK ustala się pas zieleni wielopiętrowej - o minimalnej szerokości 5,0 m.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.N.7019.KD.Z.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.7019.KD.Z, Z.N.7013.KS lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej, kolektora deszczowego.

§ 20. Teren elementarny Z.N.7014.KD.Z (ul. Budziszyńska – część)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje wprowadzenie szpaleru drzew po wschodniej stronie ulicy – minimum na odcinku pomiędzy ul. Gnieźnieńską a ul. Włociańską.

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

- 1) istniejące pawilony handlowe - do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;

- 2) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 3) ustala się likwidację zbiornika rezerwy wody gaśniczej, z dopuszczeniem budowy podziemnego zbiornika rezerwy wody gaśniczej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych realizuje się w formie zatok przy jezdni ulicy z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na odcinku od ul. Włociańskiej do ul. Gnieźnieńskiej po wschodniej stronie ulicy ustala się miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w formie parkingu ulicznego, oddzielone od jezdni ulicy;
- 4) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,1 m do 34,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. 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 magistral wodociągowych, kolektorów deszczowych.

§ 21. Teren elementarny Z.N.7015.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój w formie ciągu pieszo – jezdni;
- 2) ustala się obszar ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 22. Teren elementarny Z.N.7016.KD.D (ul. Gnieźnieńska)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje uzupełnienie i utrzymanie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) dopuszcza się 1 kiosk ze sprzedażą prasy, biletów itp. o powierzchni zabudowy do 9 m² i maksymalnej wysokości 3 m od poziomu chodnika do najwyższego położonego elementu konstrukcyjnego dachu;
- 2) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) ustala się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni ulicy;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,8 m do 27,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 23. Teren elementarny Z.N.7017.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój minimalny: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,7 m do 11,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 24. Teren elementarny Z.N.7018.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje uzupełnienie i utrzymanie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) obiekt na potrzeby obrony cywilnej - istniejące ukrycie wolno stojące, oznaczone na rysunku planu – do zachowania; dopuszcza się przekształcenie, przebudowę, z zachowaniem jego funkcji;
- 2) kompozycja zachodniego wejścia na teren Z.N.7012.UK – do zachowania;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 4) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 5) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) ustala się miejsca postojowe dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni ulicy;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,1 m do 34,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 25. Teren elementarny Z.N.7019.KD.Z (ul. Włociańska)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje uzupełnienie i utrzymanie bogatego programu zieleni przyulicznej;
- 2) po południowej stronie ulicy – minimum na odcinku od ul. Budziszyńskiej do zachodniej granicy terenu Z.N.7012.UK, obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie szpalerów drzew;
- 3) obszar zagrożony wystąpieniem ruchów masowych ziemi oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) część terenu objęta strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 2) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) utrzymuje się ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu, stanowiący dojście do terenu zabudowy mieszkaniowej, położonej po południowej stronie ulicy, poza obszarem planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,2 m do 37,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. 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 ciepłej, kolektorów: sanitarnego i deszczowego.

§ 25. Teren elementarny Z.N.7020.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 2) obowiązuje uzupełnienie i utrzymanie bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) istniejące kioski - do likwidacji; dopuszcza się ich użytkowanie nie dłużej niż przez 5 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu;

3) teren objęty strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.7017.KDW, Z.N.7018.KDW;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.7019.KD.Z, Z.N.7017.KDW, Z.N.7018.KDW.

§ 26. Teren elementarny Z.N.7021.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla rowerów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 5%;
- 2) obowiązuje realizacja nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy miejscami postojowymi wg wskaźnika: 1 drzewo/6 miejsc postojowych.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) istniejące pawilony handlowe - do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 3) wzdłuż terenu elementarnego Z.N.7003.US ustala się wprowadzenie pasa zieleni wielopiętrowej - o minimalnej szerokości 5,0 m.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.N.7015.KD.D i Z.N.7016.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu Z.N.7014.KD.Z;
- 3) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami ust. 1 dojazd do istniejących pawilonów handlowych z terenów: Z.N.7015.KD.D i Z.N.7016.KD.D.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.N.7014.KD.Z, Z.N.7015.KD.D, Z.N.7016.KD.D, Z.N.7021.KS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji.

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

§ 27. 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 całego obszaru planu.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

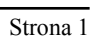
§ 29. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc:

- Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23.02.1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Zachód – zmiana Z.42 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 9 poz. 57 z dnia 16.04.1998 r.);

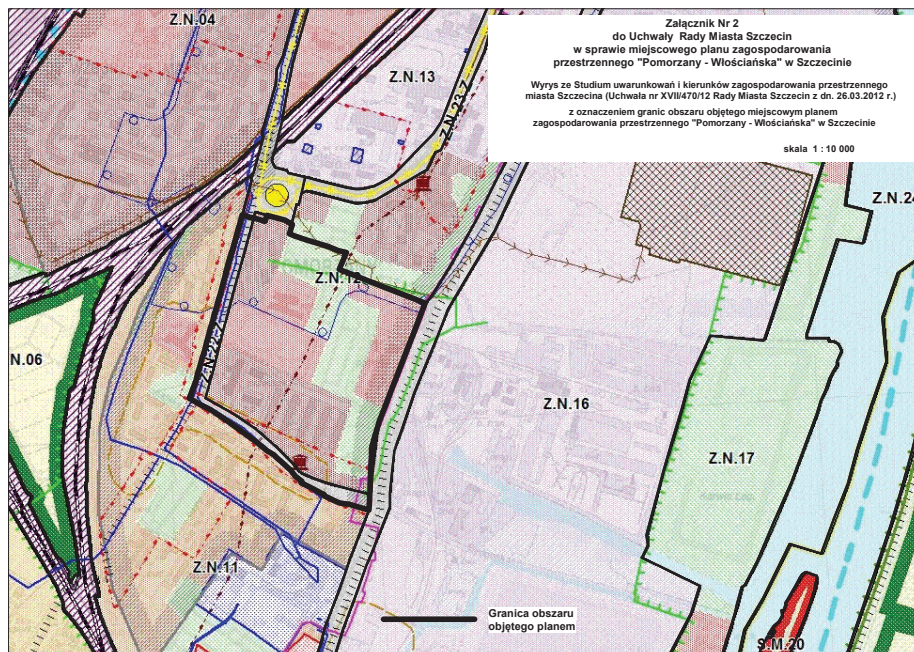
- Uchwała Nr VII/83/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29.03.1999 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Zachód dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych – zmiana Z.43. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 13 poz. 153 z dnia 07.06.1999 r.).

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

z dnia 2018 r.



z dnia 2018 r.



INFORMACJE OGÓLNE:

GRANICA OBSERWACJI

- | | |
|---|---|
|  | GRANICA MIASTA |
|  | GRANICE GMIN SĄSIEDNIH |
|  | GRANICE OSIEDLI |
|  | GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY
NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE |
|  | GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK
PLANISTYCZNYCH: B - symbol dzielnicy;
S - symbol osiedla; S2 - numer jednostki w osiedlu |
|  | GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ
DO USTĄPIENIA W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO |
|  | TERENY ZAMKNĘTE |
|  | MORSKIE WODY WYWIĘTRZNE |

FUNKCJE DOMINUJACE:

- | | |
|---|---|
|  | WODY ŚRODŁADOWE |
|  | LASY |
|  | ZIELEŃ CEMENTARNA |
|  | ZIELEŃ UKŁADACZA |
|  | ZIELEŃ NATURALNA |
|  | OGRODY DZIAŁKOWE |
|  | Obszar wielofunkcyjnej zabudowy średniej |
|  | Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wysokiej intensywności |
|  | Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna niskiej intensywności |
|  | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna |
|  | Usługi |
|  | Obszary, na których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² |
|  | Usługi sportu i rekreacji z duża ilością terenów zieleni |
|  | Produkcja, usługi i składy |
|  | Parki technologiczne |
|  | Rolnicza przestrzeń produkcyjna |
|  | Planowane składowisko refulatu |
|  | Tereny do zalesienia |
|  | Centrum sportowo-rekreacyjno-handlowe z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² |
|  | Obszar przestrzeni publicznych |
|  | Ścisłe centrum |
|  | Lotnisko lokalne |

KOMUNIKACJA:

- | | |
|---|--|
| S.C.16.Z | ULICE ZBIORCZE |
| S.C.17.G | ULICE GŁÓWNE |
| D.S.04.G | ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYPISZONEGO |
| D.K.12.S | DROGI EKSPRESOWE |
| D.X.11.A | AUTOSTRADY |
| K.M | WYDZIELONE TERENY POD SST |
|  | WĄŻSZE PASKI DLA SAMOCHODÓW
CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH |
|  | PARKINGI STRATEGICZNE |
|  | TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE |
|  | TRASY I PĘTLE SZCZEGÓLNEGO
SZYBKIEGO TRAMWAJU |
|  | WĄŻSZE ZŁĄCZY PRZESIADKOWE |
|  | ZAJĘCIE WOKALIZACJI ZBIORCZEJ |

TURYSTYKA I SPORT:

- | | |
|---|---------------------------|
|  | WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE |
|  | TRASY KONNE |
|  | TRASY KAJAKOWE |
|  | OBIEKTY SPORTOWE |

INŻYNIERIA:

-
- The diagram illustrates the hierarchy of water management in Poland, organized into seven levels from top to bottom:
- UJĘCIA WODY** (Water Intake): Represented by a small square icon with a grid pattern.
 - PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY** (Planned Water Intake Development): Represented by a rectangular icon with a grid pattern and a small circle.
 - TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY** (Intermediate Protection Area for Water Intake): Represented by a rectangular icon with a grid pattern and a small circle.
 - ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE** (Reservoirs and Pumped Water Supply Systems): Represented by a rectangular icon with a grid pattern and a small circle.
 - PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE** (Planned Reservoirs for Water Supply): Represented by a rectangular icon with a grid pattern and a small circle.
 - MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE** (Main Water Supply Systems): Represented by a rectangular icon with a grid pattern and a small circle.
 - PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE** (Planned Main Water Supply Systems): Represented by a rectangular icon with a grid pattern and a small circle.

- | | |
|--|---|
| | STACJE REDUKCYJNO POMIAROWE I-STOPNIA |
| | GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA |
| | PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA |
| | OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW |
| | PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW |
| | KOLEKTORY SANITARNE |
| | PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE |
| | RUROCIĄGI TŁOCZ. ŚCIEKÓW |
| | PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW |
| | KANALIZACJA DESZCZOWA |
| | PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA |
| | TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI |
| | GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA |
| | PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA |
| | ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPIĘŻYCH NAPIĘC 220 kV / 400 kV |
| | PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPIĘŻYCH NAPIĘC 220 kV |
| | ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV |
| | PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV |
| | ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV |
| | CIEPŁOWNIE |
| | MAGISTRALNE CIEPLNE |
| | PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPLNE |
| | WĄLY PRZECIWPÓDWODZOWE |
| | PLANOWANE WĄLY PRZECIWPÓDWODZOWE |
| | POMPOWNIWY MELIORACYJNE |
| | PLANOWANE POMPOWNIWY MELIORACYJNE |
| | OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ |
| | GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH |
| | FUNKT ORIGINALNY GŁÓWNY PUNKT PROBLEMATYCZNY |
| | STACJE PRZELADUNKOWE COPADÓW |
| | INSTALACJA DLA PRZEDSZKOLA, UCZNIOWSKOJAZDOWA LUB DZIEDZYSKO |
| | KORNIJALNIA Z FUNKCJĄ TOWARZYSZĄCĄ |

OCHRONA ŚRODOWISKA
NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- [illegible]

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Włociańska” 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232, zm. z 2018 r. poz. 130) – 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.	Z.N.7014.KD.Z	Istniejąca ulica zbiorcza. Budowa ścieżki rowerowej i zatok postojowych.
2.	Z.N.7015.KD.D	Projektowana ulica dojazdowa. Budowa pieszojezdni.

§ 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 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 2009 r. 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 „Pomorzany - Włociańska”.

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. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany - Włociańska” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany - Włociańska”, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23.01.2018 r. do 13.02.2018 r.

2. W ustalonym terminie wniesiono uwagi zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi dnia 14.03.2018 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag, zgłoszonych do projektu planu:

1. Uwaga dotycząca terenu przed budynkiem przy ul. Włociańskiej 55-65 (działka nr 10 z obr. 1064) - teren elementarny Z.N.7004.ZP).

Wykluczenie zapisu w § 10 ust. 3 pkt 6 (w terenie Z.N.7004.ZP) o możliwości lokalizacji nowych ogródków działkowych przed budynkiem przy ul. Włociańskiej 55-65 pomiędzy wydzieleniem 1.KS a 2.KS.

Uwaga uwzględniona. Skorygowano zapis.

2. Uwaga dotycząca terenu położonego w rejonie ulic: Budziszyńskiej i Włociańskiej (działki nr 62/2,14/8, 13/10 i 13/6 z obrębu 1064) – teren elementarny Z.N.7008.U.

Zapisy nie pozwalają na realizację pawilonu handlowego zgodnie z wnioskiem złożonym 25.09.2017 r.

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Uwzględniono funkcję usługową (w tym handlową). W projekcie planu ograniczono wyłącznie powierzchnię sprzedaży do 400 m². Zgodnie z wnioskiem powierzchnia użytkowa wynosi ok. 700 m² a powierzchnia sprzedaży nie została określona. Projekt planu dopuszcza łącznie ok. 640 m² pow. zabudowy.

Nie została uwzględniona lokalizacja miejsc postojowych na miejskim terenie zielonym położonym przy ul. Włociańskiej. Projekt planu nakazuje umieszczenie miejsc postojowych na terenie realizowanej inwestycji.

3. Uwaga dotycząca terenu ogrodów działkowych oraz terenu zieleni i garaży blaszanych przed budynkiem przy ul. Włociańskiej 55-65 (działki nr 17/1, 9/8, 10, 11 z obr. 1064) - teren elementarny Z.N.7004.ZP.

Utrzymanie istniejących ogrodów działkowych i garaży blaszanych, z dopuszczeniem budowy garaży murowanych w miejsce istniejących garaży blaszanych.

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. W Studium zarówno teren ogrodów działkowych jak i tereny 1.KS i 2.KS, na których usytuowane są garaże blaszane, przeznaczone są na zieleni urządzoną. W projekcie

planu dopuszcza się dalsze użytkowanie ogrodów działkowych jak i dalsze użytkowanie garaży blaszanych do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w planie. Przy obecnym zapisie Studium nie jest możliwe uwzględnienie przedmiotowych uwag, ale możliwa jest kontynuacja istniejącego zagospodarowania i użytkowania terenu.

4. Uwaga dotycząca terenu ogrodów działkowych (działka 17/1 z obr. 1064) - Z.N.7004.ZP.

Utrzymanie istniejących ogrodów działkowych.

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga jest sprzeczna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, w którym przedmiotowy obszar przeznaczony jest do przekształcenia na teren zieleni urządzonej. W projekcie planu dopuszcza się dalsze użytkowanie ogrodów działkowych do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w planie. Przy obecnym zapisie Studium nie jest możliwe uwzględnienie przedmiotowej uwagi.

5. Uwaga dotycząca terenu położonego w rejonie ulic: Budziszynskiej i Włociańskiej (działki 62/2, 13/5, 13/6, 13/8, 13/10, 13/11, 14/7, 14/8, 14/9, 25/21 z obrębu 1064) – tereny elementarne Z.N.7008.U i Z.N.7014.KD.Z.

- 1) Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w obrębie terenu elementarnego nr Z.N.7008.U, która umożliwi zabudowę działki nr 62/2 do odległości 3m od granicy z działką 62/1 oraz zabudowę na granicy działek o numerach 14/8 i 14/9.

Uwaga nieuwzględniona.

Nie skorygowano nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony działki nr 62/1 w sposób określony w uwadze. Linia wyznaczona została w oparciu o wniosek złożony do planu i obejmuje większy teren wskazany do zabudowy.

- 2) Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni sprzedaży z 400 m² na 800 m².

Uwaga nieuwzględniona.

W projekcie planu ograniczono powierzchnię sprzedaży do 400 m² (zgodnie z intencją radnych).

- 3) Zlikwidowanie maksymalnego wskaźnika miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla obiektów usługowych - sklepów, bowiem przy zastosowaniu proponowanych wskaźników maksymalna liczba miejsc postojowych jest niewystarczająca dla potrzeb potencjalnie realizowanych inwestycji. Dotyczy działek o numerach geodezyjnych 13/6, 13/10, 14/7, 14/8, 14/9 i 62/2 z obrębu 1064.

Uwaga nieuwzględniona.

W planie ustalono wskaźnik miejsc postojowych min. 1 mp ÷ max. 2,5 mp/100 m² powierzchni sprzedaży. Proponowana zmiana wymagań dotyczących maksymalnego wskaźnika liczby miejsc postojowych nie jest możliwa, z uwagi na konieczność zachowania zgodności sporządzanego planu z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr VII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) oraz utrzymania jednolitych wymogów parkingowych w obszarze intensywnej zabudowy miejskiej, w której obowiązują ograniczenia parkowania.

- 4) Zmiana przeznaczenia terenów 1.ZP i 2.ZP z zieleni urządzonej na place parkingowe np. z dopuszczalnym z bogatym programem zieleni. Dotyczy działek o numerach geodezyjnych 13/8, 14/7, 14/9 z obrębu 1064.

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

Nie uwzględniono uwagi dla działek 13/8 i 14/9. Działki te, należące do Gminy Miasto Szczecin, w projekcie planu objęte są podwydzieleniami 1.ZP, 2.ZP, 3.KDW w terenie elementarnym Z.N.7008.U i przeznaczone są pod zieleń oraz pod drogę wewnętrzną. Tereny 1.ZP i 2.ZP stanowią kontynuację terenów zielonych po północnej stronie ul. Włociańskiej, a także są

uzupełnieniem powierzchni biologicznie czynnej, która została zminimalizowana dla terenów inwestycyjnych w terenie Z.N.7008.U. Tereny te są istniejącymi skwerami zielonymi, które projekt planu zachowuje. Natomiast działka nr 14/7 należąca do Gminy Miasto Szczecin objęta jest terenem Z.N.7014.KD.Z przeznaczonym pod ulicę zbiorczą. Na przedmiotowej działce plan ustala miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w formie parkingu ulicznego, oddzielone od jezdni ulicy.

- 5) Dopuszczenie rozpatrywania powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu działki budowlanej, bez wyłączenia terenów 1.ZP, 2.ZP i 3.KDW, bowiem całościowe rozpatrywanie terenu inwestycji umożliwia efektywniejsze wykorzystanie zasobów terenu oraz zastosowanie praktycznych powiązań funkcjonalnych, a także aranżację terenów zielonych i infrastruktury komunikacyjnej względem obiektów budowlanych. Dotyczy działek o numerach geodezyjnych 13/6, 13/8, 13/10, 14/7, 14/8, 14/9 i 62/2 z obrębu 1064.

Uwaga nieuwzględniona.

Parametry dotyczące powierzchni biologicznie czynnej muszą się odnosić do granic działki budowlanej. W terenie Z.N.7008.U ustalono 10% pow. biologicznie czynnej, a w przypadku braku możliwości spełnienia warunku dopuszczono zastąpienie pow. powierzchni biologicznie czynnej bogatym programem zieleni. Nie ma możliwości ustalenia wielkości powierzchni biologicznie czynnej, tym samym bilansowania zieleni na innych terenach.

- 6) Dopuszczenie dowolnej lokalizacji wejść do budynków z zależności od programów i układów funkcjonalnych obiektów, bowiem wskazywanie obowiązku lokalizacji wejścia do budynku na jego najkrótszej elewacji znacząco ogranicza możliwości funkcjonalnego rozwiązania programu użytkowego potencjalnej inwestycji. Dotyczy działek o numerach geodezyjnych 13/6, 13/10, 14/8 i 62/2 z obrębu 1064.

Uwaga uwzględniona.

Projekt planu ustala kształtowanie zabudowy z wejściami do usług od wewnętrznego dziedzińca, z dopuszczeniem wejść z innej strony budynku. W planie dodano nowy zapis dający wybór dotyczący kształtowania zabudowy tj. realizację wejść od strony dziedzińca lub do wyboru przeszklenie elewacji od strony dziedzińca.

- 7) Dopuszczenie likwidacji zbiornika rezerwy wody gaśniczej pod warunkiem uzyskania odpowiedniej zgody Wydziału Zarządzania Kryzysowego i Ochrony Ludności, bowiem, wykonanie na tym terenie inwestycji polegającej na budowie parkingu ogólnodostępnego wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną poprawi warunki komunikacyjne i zwiększy dostępność istniejących oraz projektowanych obiektów usługowych w tym obszarze oraz będzie jednym z elementów mających na celu uporządkowanie przestrzeni na sąsiednich działkach. Jednocześnie należy wskazać, iż w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji znajdują się cztery hydranty przeciwpożarowe, zlokalizowane w odległości około 17,5 m, 39 m, 70,5 m i 92,5 m od istniejącego basenu przeciwpożarowego. Dotyczy działek o numerach geodezyjnych 13/5, 13/11 oraz 25/21 z obrębu 1064.

Uwaga częściowo nieuwzględniona.

W projekcie planu istniejący zbiornik rezerwy wody gaśniczej położony jest w terenach elementarnych: Z.N.7008.U i Z.N.7014.KD.Z. Plan umożliwia likwidację zbiornika i realizację parkingu, na co wyraził zgodę Wydział Zarządzania Kryzysowego i Ochrony Ludności na etapie uzgadniania projektu planu. Nie uwzględniono likwidacji zbiornika bez żadnych ograniczeń. Zgodnie z zaleceniami WZKiOL likwidacja zbiornika jest możliwa pod warunkiem wykonania nowego zbiornika o pojemności min. 200 m³.

- 8) Likwidacja obowiązku wprowadzenia szpaleru drzew po wschodniej stronie ulicy minimalnie na odcinku pomiędzy ul. Gnieźnieńską, a ul. Włociańską, bowiem wprowadzenie szpaleru drzew ograniczy możliwości zainwestowania w teren i rozbudowy infrastruktury drogowej, parkingowej i komunikacji pieszej.

Uwaga nieuwzględniona.

Parametry drogi zbiorczej Z.N.7014.KD.Z pozwalają na docelowe urządzenie pasa drogowego z jezdnią, obustronnymi chodnikami i ścieżką rowerową oraz ze szpalerem drzew. Nasadzenia drzew nie ograniczą możliwości realizacji ulicy zbiorczej (docelowej ul. Budziszynskiej).

UZASADNIENIE

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Pomorzany - Włociańska" w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr XXV/603/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany - Włociańska” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 20,65 ha, położony w obszarze osiedla: Pomorzany, w dzielnicy Zachód.

W obszarze objętym projektem obowiązują:

- Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23.02.1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Zachód – zmiana Z.42 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego Nr 9 poz. 57 z dnia 16.04.1998 r.);

- Uchwała Nr VII/83/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29.03.1999 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Zachód dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych – zmiana Z.43. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 13 poz. 153 z dnia 07.06.1999 r.).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) przeważająca część terenu objętego planem położona jest w jednostce planistycznej Z.N.12, dla której ustala się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej intensywności jako funkcję dominującą. Jako funkcję uzupełniającą Studium przewiduje enklawy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi, usługi sportu i rekreacji, usługi sakralne, usługi publiczne, zieleń urządzoną - stanowiące uzupełnienie programu funkcjonalnego. Studium zakłada przekształcenie istniejących ogrodów działkowych na teren zieleni urządzonej. Ulice Budziszynska i Włociańska objęte są jednostką Z.N.22.Z przeznaczoną pod ulicę zbiorczą.

Projekt planu obejmuje teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej (w tym m.in. usług sakralnych, oświaty, sportu i rekreacji), teren ogrodów działkowych. W granicach opracowania znajduje się kościół parafialny p.w. Bł. Ojca Maksymiliana Marii Kolbe, który wraz z otoczeniem jest wpisany do rejestru zabytków.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin część terenu została objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. Została także wyznaczona strefa E ochrony ekspozycji krajobrazu, w obrębie której ochronie podlegają panoramy na rozlewisko Odry oraz powiązania widokowe na zabytek stanowiący dominantę przestrzenną (kościół pw. M.M.Kolbe). Na części terenu ustalona została strefa VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

W obszarze planu znajdują się m.in. tereny gminy Miasto Szczecin, będące w wieczystym użytkowaniu osób fizycznych i prawnych, należące do Parafii Rzymsko-Katolickiej oraz będące w użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców.

Prace nad projektem planu są realizacją całościowej polityki przestrzennej Miasta, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

a) określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod usługi, określając dopuszczalne parametry zabudowy,

b) dopuszczenie lokalizacji usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m²,

c) utrzymanie historycznej kompozycji obiektu kościoła wpisanego wraz z otoczeniem do rejestru zabytków,

d) likwidacja ogrodów działkowych i przeznaczenie terenu na:

- zieleń urządzoną,
- usługi sportu i rekreacji.

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 opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie:

- minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, kształtowanej w zależności od planowanego oraz istniejącego zainwestowania, mieszczącej się w przedziale od 5% do 35% powierzchni działki budowlanej oraz 80% i 90% terenu elementarnego dla terenu przeznaczonego pod zieleń urządzoną;

- maksymalnej pow. zabudowy mieszczącej się w przedziale od 20% do 60% powierzchni działki budowlanej; w przypadku istniejącej zabudowy mieszkaniowej dopuszczono zwiększenie powierzchni zabudowy maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków; dla terenów zieleni urządzonej oraz dla usług sportu i rekreacji określono powierzchnię zabudowy odpowiednio: do 150 m² oraz do 400 m²;

- obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na załączniku graficznym;
- wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,0 do 5,0;
- dominanty przestrzennej w postaci kościoła p.w. Bł. Ojca Maksymiliana Marii Kolbe;
- likwidacji istniejących garaży blaszanych.

Projekt planu utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

W części architektonicznej wyznacznikami ładu przestrzennego są ustalenia określające:

- wysokość zabudowy od 3,5 m dla zabudowy garażowej do 38 m dla budynków mieszkalnych;
- kształty dachów: ustalono dachy płaskie dla wszystkich terenów, z wyłączeniem terenu usług sakralnych, na którym ustalono dachy strome;
- inne parametry zabudowy oraz usytuowanie obiektów w zespołach zabudowy (linie zabudowy).

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania stanowią zespoły zachowanej zabudowy o wartościach zabytkowych, dla których ustalono zasady ochrony konserwatorskiej oraz wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania. Część terenu objęto strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu, w obrębie której poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów zapewnione będą cele ochrony i ekspozycji krajobrazu.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2016.2134 z późn. zm.) oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną. Zgodnie z zapisami planu w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk roślin, zwierząt lub grzybów gatunków chronionych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

W obszarze planu nie występują grunty leśne.

Istniejące ogrody działkowe „Piast” położone są na gruntach rolnych klas III, IV, V, czyli na gruntach o najniższej przydatności produkcyjnej, które można przeznaczać na cele nierolnicze oraz nie wymagających uzyskania zgody Ministra właściwego ds. rozwoju wsi, na przeznaczenie w procedurze planu miejscowego gruntów rolnych na cele nierolnicze - zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017.1161).

W granicach obszaru znajduje się sztuczny zbiornik wodny – basen przeciwpożarowy, zlokalizowany przy ul. Budziszyńskiej.

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

W granicach opracowania znajduje się kościół parafialny p.w. Bł. Ojca Maksymiliana Marii Kolbe, który wraz z otoczeniem wpisany jest do rejestru zabytków.

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

W projekcie planu uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych m.in. poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu np.: biura, urzędy i banki - min. 1 mp/2000 m² powierzchni użytkowej, restauracje – min. 1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych. 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.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu utrwalają wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając możliwości rozwoju usług w ramach lokalnego centrum osiedlowego, obszaru dedykowanego takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

Obszar planu jest zlokalizowany w pobliżu centrum Miasta, zabudowa zlokalizowana jest w bliskości głównych miejskich ciągów komunikacyjnych, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć autobusowej komunikacji miejskiej.

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 5 min.).

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

W obszarze planu zapewniono udział terenów umożliwiających dogodne korzystanie przez mieszkańców z istniejącej infrastruktury komunikacyjnej publicznej i osiedlowej.

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej.

Nowa zabudowa przewidziana jest w pobliżu już istniejącej i rozwijającej się zabudowy terenów usług.

2.7. Prawo własności.

W obszarze planu znajdują się tereny należące do gminy Miasto Szczecin, będące w wiecznym użytkowaniu osób fizycznych i prawnych, należące do Parafii Rzymsko-Katolickiej, będące w użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców oraz Skarbu Państwa.

Znaczna część terenów należy do gminy Miasto Szczecin, są to m. in. dawne boisko przy ul. Budziszyńskiej, drogi, tereny pomiędzy istniejącymi budynkami mieszkalnymi, skarpy wzdłuż ogrodów działkowych od strony ul. Szczawiowej oraz tereny, na których usytuowane są garaże blaszane (na zakończeniu ul. Gnieźnieńskiej, na zakończeniu drogi wewnętrznej przy kościele oraz na narożniku w

rejonie ul. Szczawiowej i Włociańskiej). Przy ul. Szczawiowej oraz na narożniku ul. Włociańskiej i ul. Budziszynskiej znajdują się działki usługowe będące w wieczystym użytkowaniu osób fizycznych i prawnych. W wieczystym użytkowaniu są też działki pod budynkami mieszkalnymi oraz garażowe przy ul. Gnieźnieńskiej. W granicach projektu planu są też działki należące do Parafii Rzymsko-Katolickiej, teren będący w użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców oraz teren mieszkaniowy Skarbu Państwa.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach planu znajdują się następujące urządzenia infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędne do funkcjonowania miasta w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa:

a) ukrycie wolno stojące, położone w granicach drogi wewnętrznej (Z.N.7018.KDW) przy kościele, które przeznaczone jest w planie do zachowania; dopuszcza się przekształcenie, przebudowę, z zachowaniem jego funkcji, likwidacja obiektu możliwa po wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych,

b) zbiornik rezerwy wody gaśniczej przy ul. Budziszynskiej, który przeznaczony jest w planie do przekształcenia na parking dla samochodów osobowych lub fontannę, z zachowaniem jego funkcji; dopuszcza się jego likwidację pod warunkiem wykonania nowego zbiornika o pojemności min. 200 m³,

c) studnia awaryjna przy ul. Budziszynskiej 6 – przeznaczona w planie do zachowania.

Zapisy planu wskazują na obowiązek realizacji systemu wodociągowego zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi. Ustalenia planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, zachowane zostały proporcje pozwalające na utrzymanie względnej równowagi przyrodniczej zurbanizowanego środowiska miejskiego i osiągnięcie akceptowalnych warunków życia ludzi.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniając cele związane z ochroną środowiska.

Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

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

Projekt planu ustala, że obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniać będą następujące ulice: Budziszynska, Włociańska oraz Szczawiowa, położona poza granicami planu.

Projekt planu zaopatrzenie w wodę ustala poprzez istniejące lub nowe sieci wodociągowe zasilane z istniejących magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ulicach: Budziszynskiej, Włociańskiej, Gnieźnieńskiej lub spoza obszaru planu.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się poprzez istniejącą lub nową kanalizację sanitarną w ulicach: Budziszynskiej, Włociańskiej z odprowadzeniem do kolektora sanitarnego w ulicy Włociańskiej lub poza obszar planu.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się poprzez istniejącą lub nową kanalizację deszczową do kolektorów deszczowych w ulicy Włociańskiej oraz w terenach: Z.N.7001.MW,U Z.N.7004.ZP, Z.N.7005.U lub poza obszar planu z zrzutem do Odry po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych.

Zaopatrzenie w gaz ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci gazowe zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu.

Zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w

obszarze i poza obszarem planu.

Dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz, odnawialne źródła energii.

W projekcie planu obowiązuje zakaz lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych.

Zasilanie w energię elektryczną ustala się poprzez istniejące lub nowe elektroenergetyczne sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn.

Projekt planu dopuszcza obsługę telekomunikacyjną poprzez istniejącą lub nową infrastrukturę telekomunikacyjną zlokalizowaną na obszarze lub poza obszarem planu.

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, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 23.01.2018 r. do 13.02.2018 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 23.01.2018 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 27.02.2018 r. zostały złożone uwagi, które rozpatrzono zgodnie z załącznikiem 4.

Na stronie internetowej Urzędu Miasta (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o etapach procedury wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogą 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.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków) prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi.

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

Istniejące w obszarze planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

Obszar planu generalnie obejmuje tereny zabudowane. Nowa zabudowa może stanowić uzupełnienia istniejącej zabudowy. Nowa zabudowa lokalizowana będzie w wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w formie uzupełnienia istniejącej struktury. Zapewnia to minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Obszar objęty planem jak i jego sąsiedztwo ma dobrze rozwinięty publiczny transport zbiorowy. Tereny położone w granicach planu znajdują się w niewielkiej odległości od istniejących przystanków komunikacji publicznej, zlokalizowanych przy ul. Budziszyńskiej, Bobrzyńskiej, Smolańskiej oraz Szczawiowej. W planie uwzględniono przewidywaną rozbudowę układu tras rowerowych.

5. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP.

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 1,0 mln zł. Uwzględniają one nakłady na infrastrukturę komunikacyjną, które wraz z kosztami wykupu gruntów składają się na 100% wydatków. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu oszacowań.

Plan ma charakter regulacyjny, nie skutkuje pojawieniem się możliwości uzyskania przez gminę wpływów budżetowych.

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.