

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo 4” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/1274/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 11 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo 4” w Szczecinie po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo 4” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje cztery obszary o łącznej powierzchni ok. 10,05 ha z granicami o następującym przebiegu:

- 1) obszar ograniczony: od północnego zachodu - terenami rolnymi, od północnego wschodu - ul. Azaliową, od południowego wschodu - ul. Urodzajną, od południowego zachodu - terenem rolnym;
- 2) obszar ograniczony: od północnego zachodu - terenami rolnymi, od północnego wschodu - terenem rolnym, od południowego wschodu - ul. Urodzajną, od południa - ul. Tczewską, od południowego zachodu - terenami rolnymi;
- 3) obszar ograniczony: od północy - posesjami mieszkaniowymi przy ul. Bałtyckiej i ul. Tatarakowej, od wschodu - ul. Bałtycką, od południowego wschodu - ul. Irysową, od północnego zachodu - ul. Tatarakową;
- 4) obszar ograniczony: od północnego zachodu - ul. Tatarakową, od północnego wschodu - ul. Irysową, od wschodu - zapleczem posesji przy ul. Bałtyckiej, od południowego zachodu - terenami rolnymi.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) D.W.1601.U,MN - 0,69 ha;
- 2) D.W.1602.U,MN - 1,09 ha;
- 3) D.W.1603.MN - 1,58 ha;
- 4) D.W.1604.MN - 1,53 ha;
- 5) D.W.1605.U - 0,57 ha;
- 6) D.W.1606.U,MN - 0,74 ha;
- 8) D.W.1608.U,MN - 0,45 ha;
- 9) D.W.1609.U - 0,79 ha;
- 10) D.W.1610.US - 2,21 ha;
- 11) D.W.1611.E - 0,01 ha;
- 12) D.W.1612.KDW - 0,09 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej i tereny infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo 4” w Szczecinie stanowi Załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin w skali 1:10 000 stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

## **Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) D - symbol dzielnicy Prawobrzeże;
- 2) W - symbol osiedla (osiedle Wielgowo –Sławocieszce – Zdunowo);
- 3) 1601 ÷ 1612 - numery terenów elementarnych;
- 4) symbole przeznaczenia terenów oznaczają:
  - a) MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) U teren zabudowy usługowej,
  - c) U,MN teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego,
  - d) US teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji,
  - e) E teren stacji transformatorowej,
  - f) KDW teren drogi wewnętrznej.

3. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach stromy** – różne formy dachów o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 35°; za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 35°;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;

- 3) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe i prostownikowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, punkty i stacje ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofarme, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 4) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 5) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; zalicza się do nich m. in.:
  - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
  - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłądkowy, rdestowiec japoński, ostrokończasty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 8) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 9) **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;
- 10) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej – 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym:
  - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wglębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szklarnie, altany itp.,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych;
- 11) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 12) **zielen izolacyjna (osłonowa)** – pas zwartej zieleni wielopiętrowej, zróżnicowanej gatunkowo i wysokościowo, o szerokości minimum 12,0 m, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich (mieszkaniowych, rolnych) lub tworzący barierę wiatrochronną.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>,
  - c) stacji paliw,
  - d) usług związanych z gospodarką odpadami i składowaniem odpadów i materiałów pylistych (powodujących zapylenie) na otwartej przestrzeni lub obiektach otwartych,
  - e) usług motoryzacyjnych, w tym warsztatów naprawczych, blacharskich, lakierniczych, wulkanizacyjnych, za wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
  - f) przedsięwzięć zakwalifikowanych jako mogące znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni materiałów budowlanych, pojazdów lub ich części, maszyn budowlanych lub urządzeń wielkogabarytowych;
- 3) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

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

- 1) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi (m.in.: sosna, świerk, cis, brzoza, dąb, klon, jarząb);
- 2) ustalenia dotyczące wielkości udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń i obiektów inżynierskich oraz działek gruntu stanowiących dojście i dojazd do obiektów w granicach terenu elementarnego;
- 3) na istniejących, zabudowanych działkach, na których nie jest możliwe zachowanie wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się jego pomniejszenie nie więcej niż o 5 % powierzchni działki, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy ograniczają obszar sytuowania wszystkich budynków na działce, włącznie z budynkami gospodarczymi, garażami i innymi budynkami pomocniczymi o charakterze stałym lub tymczasowym;
- 2) obowiązująca linia zabudowy wyznacza usytuowanie budynku głównego o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu; w przypadku rozbudowy budynku głównego, budynków towarzyszących oraz kolejnych budynków głównych o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, przebieg obowiązującej linii zabudowy wyznacza nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 3) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 4) zakazuje się nowego zagospodarowania tymczasowego i użytkowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
  - a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
  - b) realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,
  - c) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;

- 5) przy lokalizacji nowych obiektów użyteczności publicznej – w granicach działki budowlanej realizuje się odpowiednie do rodzaju obiektu i sposobu zagospodarowania terenu rozwiązania przestrzenne wynikające z przepisów obrony cywilnej;
- 6) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej oraz działek stanowiących dojazd do działek budowlanych nie przylegających frontem do ulic lub dróg wewnętrznych;
- 7) na części obszaru planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych; w granicach strefy dopuszcza się działania inwestycyjne nawiązujące do historycznej kompozycji urbanistycznej, kompozycji obiektów i innych elementów zagospodarowania terenu, określone w ustaleniach planu;
- 8) na zabudowanych działkach, na których przed dniem wejścia w życie niniejszego planu zostały przekroczone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w odniesieniu do określonych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się przebudowę, odbudowę, remont obiektów i zachowanie dotychczasowych parametrów i wskaźników oraz kształtu dachu;
- 9) ustala się pas techniczny o szerokości:
  - a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
  - b) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 10) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzania terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 11) ustala się strefę kontrolowaną dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
  - a) 12 m (po 6 m z każdej strony od osi linii) dla średniego napięcia SN,
  - b) 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 13) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 14) dopuszcza się niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób za szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości wyłącznie w oparciu o wyznaczone linie rozgraniczające terenów elementarnych i zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów;
- 3) dla nieokreślonych w planie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących oraz nowych dróg publicznych i wewnętrznych, położonych w obszarze lub poza obszarem planu, połączonych z układem komunikacyjnym miasta;

- 2) powiązania obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym miasta ustala się przez drogę wewnętrzną D.W.1612.KDW oraz drogi położone poza obszarem planu: ul. Tczewską, ul. Bałtycką, ul. Azaliową, ul. Tatarakową, ul. Irysową, ul. Urodzajną, ul. Rumiankową oraz działkę nr 61/4 z obrębu 4098;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością (mieszkania funkcyjne)	1 mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
3.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/100 uczniów przebywających jednocześnie	1 mp/10 uczniów przebywających jednocześnie
4.	Domy kultury	1 mp/25 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
5.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
6.	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
7.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
8.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, minimum 1 mp
9.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 łóżek	1 mp/20 łóżek	1 mp/50 łóżek
10.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m <sup>2</sup>	1 mp/40 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp/400 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
11.	Targowiska	1 mp/25 m <sup>2</sup> pow. całkowitej	1 mp/1000 m <sup>2</sup> pow. całkowitej	1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
12.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
13.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. całkowitej

14.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
15.	Korty tenisowe	4 mp/1 kort	1 mp/1 kort	nie określa się
16.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
17.	Rzemiosło	1 mp/5 zatrudnionych	1 mp/50 zatrudnionych	1 mp/10 zatrudnionych
18.	Pozostałe usługi	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;

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

- a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
- c) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne.

#### 6. Ustalenia inżynierskie:

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

- a) linie rozgraniczające ustalonej w planie drogi wewnętrznej wyznaczają korytarz infrastruktury technicznej, w którym mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
- b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
- c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 17;

2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych w terenie D.W.1612.KDW i w ulicach: Azaliowej, Urodzajnej, Bałtyckiej, Tatarakowej, położonych poza obszarem planu;

3) system wodociągowy realizuje się:

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

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się nową kanalizacją sanitarną do kanalizacji sanitarnej w terenie D.W.1612.KDW i w ulicach: Azaliowej, Urodzajnej, Bałtyckiej, Tczewskiej, Tatarakowej, położonych poza obszarem planu;

5) dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych;

- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej w ulicach: Bałtyckiej, Tczewskiej;
- 7) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub z opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 9) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do rowów melioracyjnych po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 10) ustala się utrzymanie istniejącego rowu melioracyjnego z dopuszczeniem przebudowy, remontu oraz częściowej zabudowy wynikającej z konieczności realizacji przepustów drogowych;
- 11) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 12) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 13) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii;
- 14) 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;
- 15) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn oraz budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 19) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 20) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 7. Teren elementarny D.W.1601.U,MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego;
- 2) na obszarze ograniczonego użytkowania – pas izolacyjny od terenu cmentarza komunalnego po rozbudowie (poza granicami planu) - oznaczonego na rysunku planu, zakazuje się:



- a) lokalizacji lokali mieszkalnych,
  - b) lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności,
  - c) usług gastronomicznych,
  - d) magazynowania i składowania artykułów żywnościowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług motoryzacyjnych.

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

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 13:
  - a) o charakterze stałym: 12,5 m,
  - b) o charakterze tymczasowym: 6 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) lokal mieszkalny realizuje się jako wbudowany lub dobudowany do budynku usługowego albo jako odrębny budynek na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki i kąta położenia granic działki w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego.

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

- 1) obsługa terenu z: ul. Azaliowej lub ul. Urodzajnej, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.W.1601.U,MN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii;
- 4) na obszarze ograniczonego użytkowania – pas izolacyjny od terenu cmentarza komunalnego po rozbudowie (poza granicami planu) - oznaczonego na rysunku planu, zakazuje się realizacji studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

### **§ 8. Teren elementarny D.W.1602.U,MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego;
- 2) na obszarze ograniczonego użytkowania - pas izolacyjny od terenu cmentarza komunalnego po rozbudowie (poza granicami planu) - oznaczonego na rysunku planu, zakazuje się:
  - a) lokalizacji lokali mieszkalnych,

- b) lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywności,
  - c) usług gastronomicznych,
  - d) magazynowania i składowania artykułów żywnościowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług motoryzacyjnych.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30%;
- 2) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o charakterze wiatrochronnym, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 13:
  - a) o charakterze stałym: 12,5 m,
  - b) o charakterze tymczasowym: 6 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) lokal mieszkalny realizuje się jako wbudowany lub dobudowany do budynku usługowego albo jako odrębny budynek na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 2.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego.

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

- 1) obsługa terenu z: drogi wewnętrznej D.W.1612.KDW lub ul. Urodzajnej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.1612.KDW, D.W.1602.U,MN lub spoza obszaru planu;
- 2) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) na obszarze ograniczonego użytkowania - pas izolacyjny od terenu cmentarza komunalnego po rozbudowie (poza granicami planu) - oznaczonego na rysunku planu, zakazuje się realizacji studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

### **§ 9. Teren elementarny D.W.1603.MN**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;

2) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o charakterze wiatrochronnym, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 13;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,6;
- 5) budynki kryje się dachami stromymi; dopuszcza się dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dachy płaskie;
- 6) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 7) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

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

- 1) obsługa terenu z drogi wewnętrznej D.W.1612.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.W.1612.KDW, D.W.1603.MN lub spoza obszaru planu;
- 2) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii.

## **§ 10. Teren elementarny D.W.1604.MN**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%;
- 2) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o charakterze wiatrochronnym, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 13;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,6;
- 5) budynki kryje się dachami stromymi; dopuszcza się dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dachy płaskie;
- 6) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego.

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

- 1) obsługa terenu z: drogi wewnętrznej D.W.1612.KDW lub ul. Rumiankowej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.1612.KDW, D.W.1604.MN, D.W.1605.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn;
- 3) ustala się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN wraz z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu; do czasu likwidacji dopuszcza się remont linii.

### **§ 11. Teren elementarny D.W.1605.U**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

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

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) o charakterze stałym: 10 m,
  - b) o charakterze tymczasowym: 6 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) zakazuje się prowadzenia działalności obniżającej standard warunków mieszkaniowych na terenach sąsiednich.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego.

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

- 1) obsługa terenu z ul. Urodzajnej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: D.W.1604.MN, D.W.1605.U lub spoza obszaru planu;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn.

## **§ 12. Teren elementarny D.W.1606.U,MN**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego.

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

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 30%.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) o charakterze stałym: 10 m,
  - b) o charakterze tymczasowym: 6 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi o układzie kalenicowym tj. główna kalenica budynku równoległa do ul. Bałtyckiej i ul. Tatarakowej; dla budynków towarzyszących np. garaży, budynków gospodarczych dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
- 7) nowa zabudowa w formie wolno stojącej nawiązująca do historycznej kompozycji obiektów zabytkowych (układ połączeń dachowych, pokrycie dachu, podziały elewacyjne);
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) zakazuje się prowadzenia działalności obniżającej standard warunków mieszkaniowych na terenach sąsiednich;
- 10) lokal mieszkalny realizuje się jako wbudowany lub dobudowany do budynku usługowego albo jako odrębny budynek na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym;
- 11) dopuszcza się tymczasowe obiekty i zagospodarowanie terenu:
  - a) związane z imprezami okolicznościowymi np. kulturalnymi, sportowo – rekreacyjnymi (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), na czas trwania imprezy,
  - b) plac targowy (bazar) na otwartej przestrzeni;
- 12) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>; działki wydzielają się przylegające frontem do pasa drogowego ul. Bałtyckiej lub ul. Tatarakowej.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Bałtyckiej lub ul. Tatarakowej, położonych poza obszarem planu: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Bałtyckiej lub ul. Tatarakowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa terenu z: ul. Tatarakowej lub ul. Bałtyckiej, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu.

### **§ 13. Teren elementarny D.W.1607.MN**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 50%.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,6;
- 6) budynki kryje się dachami stromymi o układzie kalenicowym tj. główna kalenica budynku równoległa do ul. Bałtyckiej i ul. Tatarakowej; dopuszcza się dla garaży wolno stojących i obiektów gospodarczych dachy płaskie;
- 7) nowa zabudowa w formie wolno stojącej, nawiązująca do historycznej kompozycji obiektów zabytkowych (układ połączeń dachowych, pokrycie dachu, podziały elewacyjne);
- 8) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>; działki wydzielają się przylegające frontem do pasa drogowego ul. Bałtyckiej lub ul. Tatarakowej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Bałtyckiej lub ul. Tatarakowej, położonych poza obszarem planu: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Bałtyckiej lub ul. Tatarakowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) obsługa terenu z: ul. Tatarakowej lub ul. Bałtyckiej, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu.

### **§ 14. Teren elementarny D.W.1608.U,MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się wyłącznie:
  - a) usługi edukacji i kultury, np. osiedlowy ośrodek kultury, bibliotekę, klub seniora, punkt przedszkolny, świetlicę, klub młodzieżowy,
  - b) usługi administracji,

- c) usługi zdrowia i opieki społecznej (w tym profilaktyki zdrowotnej), np. gabinety lekarskie, punkt opieki nad dziećmi do lat trzech, świetlica środowiskowa, dom pomocy społecznej, dom dziennego pobytu seniora,
- d) usługi sportu i rekreacji,
- e) usługi handlu,
- f) usługi gastronomii i rozrywki.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 20%.

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

- 1) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Łowczych (poza obszarem planu), oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 7) budynki kryje się dachami stromymi o układzie kalenicowym tj. główna kalenica budynku równoległa do ul. Bałtyckiej; dla budynków towarzyszących np. garaży, budynków gospodarczych, dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii;
- 8) nowa zabudowa w formie wolno stojącej nawiązująca do historycznej kompozycji obiektów zabytkowych (układ połączeń dachowych, pokrycie dachu, podziały elewacyjne);
- 9) nowa zabudowa w pierzei ul. Bałtyckiej realizowana jako obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych tj. zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach przyległych do przestrzeni publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 10) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 11) lokal mieszkalny realizuje się jako wbudowany lub dobudowany do budynku usługowego albo jako odrębny budynek na działce budowlanej wspólnej z obiektem usługowym;
- 12) dopuszcza się tymczasowe objekty i zagospodarowanie terenu:
  - a) związane z imprezami okolicznościowymi np. kulturalnymi, sportowo – rekreacyjnymi (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), na czas trwania imprezy,
  - b) plac targowy (bazar) na otwartej przestrzeni;
- 13) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>; działki wydziela się frontem przylegające do pasa drogowego ul. Bałtyckiej.

## **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Bałtyckiej, położonej poza obszarem planu: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Bałtyckiej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa terenu z: ul. Irysowej lub ul. Bałtyckiej, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.W.1608.U,MN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn.

## **§ 15. Teren elementarny D.W.1609.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się wyłącznie:
  - a) usługi edukacji i kultury, np. osiedlowy ośrodek kultury, bibliotekę, klub seniora, przedszkole, świetlicę, klub młodzieżowy,
  - b) usługi zdrowia i opieki społecznej (w tym profilaktyki zdrowotnej), np. gabinety lekarskie, opieka nad dziećmi do lat trzech, świetlica środowiskowa, dom pomocy społecznej, dom dziennego pobytu seniora,
  - c) usługi sportu i rekreacji,
  - d) usługi handlu,
  - e) usługi gastronomii i rozrywki.

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

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 20%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Irysowej i ul. Tatarakowej (poza obszarem planu), oznaczone na rysunku planu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) o charakterze stałym: 12,5 m,
  - b) o charakterze tymczasowym: 6 m;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) dopuszcza się tymczasowe obiekty i zagospodarowanie terenu:
  - a) związane z imprezami okolicznościowymi np. kulturalnymi, sportowo – rekreacyjnymi (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), na czas trwania imprezy,
  - b) plac targowy (bazar) na otwartej przestrzeni;
- 8) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Bałtyckiej lub ul. Tatarakowej, położonych poza obszarem planu: 12 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ul. Bałtyckiej lub ul. Tatarakowej zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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



- 1) obsługa terenu z: ul. Tatarakowej lub ul. Irysowej, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.W.1609.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 16. Teren elementarny D.W.1610.US**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się:
  - a) terenowe urządzenia sportowe i rekreacyjne (np. boiska do gier, plac rekreacji ruchowej, minigolf, pumptrack),
  - b) obiekty sportowe i rekreacyjne,
  - c) obiekty kultury i edukacji,
  - d) usługi towarzyszące w zakresie gastronomii, handlu detalicznego:
    - wbudowane w obiekty, stanowiące maksymalnie 15 % powierzchni użytkowej obiektu,
    - w obiektach wolno stojących stanowiących maksymalnie 5 % powierzchni działki budowlanej, przy czym powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 100 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 10%;
- 2) nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o charakterze wiatrochronnym, oznaczonego na rysunku planu, wzdłuż rowu melioracyjnego, przy zachowaniu dostępu do rowu w celu jego konserwacji;
- 3) nakazuje się zachowanie i utrzymanie właściwego stanu technicznego rowu melioracyjnego.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) usługowej: 12,5 m,
  - b) towarzyszącej oraz o charakterze tymczasowym: 6 m;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) dopuszcza się tymczasowe obiekty i zagospodarowanie terenu związane z imprezami okolicznościowymi np. kulturalnymi, sportowo – rekreacyjnymi (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), na czas trwania imprezy.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki oraz kąta położenia granic działki w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego.

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

- 1) obsługa terenu z: ul. Tatarakowej, ul. Irysowej lub działki nr 61/4 z obrębem 4098, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie D.W.1610.US lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont rowu melioracyjnego.

### **§ 17. Teren elementarny D.W.1611.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej: 20%.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Granice scalenia i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

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

Obsługa terenu z ul. Irysowej położonej poza obszarem planu.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

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

### **§ 18. Teren elementarny D.W.1612.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Dopuszcza się wprowadzenie zieleni.

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

Zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

Granice scalenia i podziału należy dostosować do ustalonych na rysunku planu linii rozgraniczających teren elementarny.

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

- 1) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego (bez wyodrębnienia jezdni i chodników);
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,3 m do 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

## **6. Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn.

### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

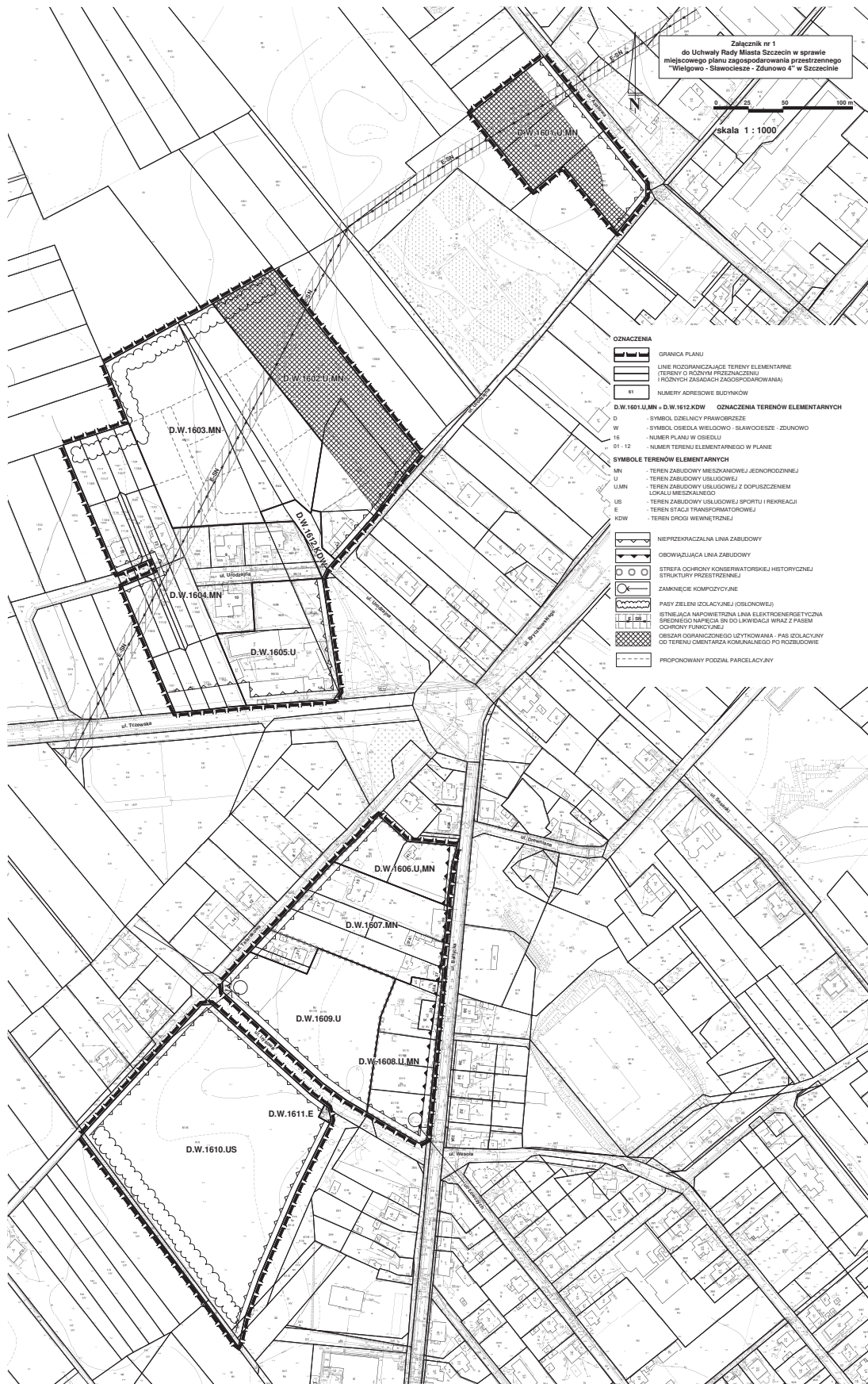
**§ 19.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

**§ 20.** Na obszarze objętym planem tracą moc przepisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo” uchwalonego Uchwałą nr LV/1025/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 kwietnia 2006 r. wraz z późniejszymi zmianami (tekst jednolity w formie Obwieszczenia Nr 12/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 listopada 2013 r.).

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2020 r.





Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce –  
Zdunowo 4” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo 4” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo 4” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 listopada 2019 r. do 6 grudnia 2019 r. nie wniesiono uwag.

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Wielgowo – Sławociesz – Zdunowo 4" w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XLIV/1274/18 Rady Miasta Szczecina z dnia 11 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławociesz – Zdunowo 4”.

### 1. Informacje ogólne.

Obszar planu o powierzchni ok. 10,05 ha położony jest w granicach adm. Osiedla Wielgowo – Sławociesz – Zdunowo w Dzielnicy Prawobrzeże, przy wschodniej granicy miasta i dotyczy 4 fragmentów osiedla:

- 1) obszar położony przy ul. Azaliowej i ul. Urodzajnej – obejmuje niezabudowane i niezagospodarowane nieruchomości gruntowe (pow. ok. 0,68 ha),
- 2) obszar położony na północ od ul. Urodzajnej i ul. Tczewskiej, obejmuje niezabudowane i niezagospodarowane nieruchomości gruntowe, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zakładu usługowego „ANA” (pow. ok. 4,87 ha),
- 3) obszar położony pomiędzy ulicami: Bałtycką, Tatarakową i Iryśową, obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i niezagospodarowany teren komunalny przy ul. Iryśowej i Bałtyckiej (pow. ok. 2,26 ha),
- 4) obszar położony na południe od ul. Iryśowej i wschód od ul. Tatarakowej obejmuje niezagospodarowany teren komunalny wraz ze stacją transformatorową (pow. ok. 2,22 ha).

Obecnie na terenie osiedla obowiązuje mppz „Wielgowo – Sławociesz – Zdunowo” uchwalony Uchwałą Nr LV/1025/06 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 kwietnia 2006 r. wraz z późniejszą zmianą planu pod nazwą „Wielgowo – Sławociesz – Zdunowo 2”. Prace planistyczne zostały podjęte na wnioski prywatnych właścicieli nieruchomości i Rady Osiedla, które dotyczyły zmiany dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkaniowe, usługowe, sportowe i rekreacyjne.

Główne cele planu:

- 1) wprowadzenie szerokiego zakresu usług na terenach położonych przy ul. Azaliowej i ul. Urodzajnej z dopuszczeniem lokali mieszkalnych przy prowadzonej działalności usługowej,
- 2) możliwość lokalizacji usług sprzyjających aktywizacji lokalnej społeczności tj. obiektów sportu, rekreacji, edukacji, kultury itp. zgodnie z aktualnymi potrzebami mieszkańców,
- 3) aktualizacja dotychczasowych ustaleń planu w dostosowaniu do reformy oświaty tj. zmiana przeznaczenia gruntów komunalnych przy ul. Iryśowej z usług oświaty (gimnazjum) na usługi sportu i rekreacji.

Przyjęte rozwiązania planistyczne umożliwią wprowadzenie nowego zainwestowania terenów zgodnie z oczekiwaniami właścicieli nieruchomości i mieszkańców.

### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 uopizp.

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

Osiedle Wielgowo-Sławociesz-Zdunowo charakteryzuje się zabudową podmiejską, głównie mieszkaniową jednorodziną. Część obszaru osiedla stanowi historyczną strukturę przestrzenną z licznie zachowanymi elementami zabudowy wiejskiej. Wprowadzane zmiany będą kontynuowały charakter i kompozycję osiedla tworząc harmonijną całość funkcjonalno - przestrzenną. Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje:

- 1) urbanistyczne:
  - a) utrzymanie i kontynuację kompozycji przestrzennej zabudowy, w tym historycznej kompozycji zespołu zabudowy (układ budynków na działce, podziały parcelacyjne),
  - b) ustalenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej,
  - c) ustalenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - d) ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy na działce w zależności od funkcji obiektu,



- 2) architektoniczne:
- a) kontynuację charakteru zabudowy istniejącej, w tym historycznej kompozycji obiektów zabytkowych w granicach strefy ochrony konserwatorskiej (gabaryty budynków, kształt dachu),
  - b) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy i kształtów dachów.

Ustalone w planie wskaźniki i parametry zabudowy zostały wyznaczone w oparciu o istniejące zagospodarowanie osiedla, jego kompozycję i charakter.

## **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Krajobraz osiedla tworzy ekstensywna zabudowa mieszkaniowa głównie jednorodzinna, zabudowa usługowa i skupiska drzewostanu leśnego położone pośród tej zabudowy. Otoczenie osiedla stanowią otwarte tereny rolne położone po zachodniej stronie osiedla i kompleks leśny po wschodniej stronie osiedla. Wprowadzone planem zmiany uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe osiedla, nowa zabudowa będzie kontynuowała podmiejski charakter zabudowy, w tym historyczną kompozycję obiektów w strefie ochrony konserwatorskiej.

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

W granicach planu nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych objętych ochroną oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.). Nie występują również tereny leśne. Część gruntów w obszarze planu to grunty rolne użytkowane rolniczo. W świetle obecnie obowiązujących przepisów prawa, grunty rolne w granicach administracyjnych miasta nie wymagają ochrony prawnej. W sporządzanym w 2006 r. planie miejscowym (obowiązującym do dziś) grunty te były przeznaczone na cele budowlane, co jest kontynuowane.

Ingerencja ustaleniami planu w środowisko przyrodnicze ograniczona została wyłącznie do terenów już zainwestowanych lub przeznaczonych w dotychczasowym planie pod zabudowę.

W granicach planu znajduje się rów melioracyjny, który zbiera wody deszczowe z terenów rolnych położonych poza terenami zainwestowanymi osiedla. Ustalenia planu nakazują zachowanie rowu i utrzymanie go we właściwym stanie technicznym.

Zapotrzebowanie na wodę zapewnia sieć wodociągowa i liczne jeszcze studnie głębinowe.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych przewiduje się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową w ulicach (poza obszarem planu) lub do rowu melioracyjnego, przy czym dopuszcza się retencjonowanie tych wód (gromadzenie i przetrzymanie) i wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Realizacja ustaleń planu nie wpłynie na zmiany w lokalnym obiegu wód spowodowanym ograniczeniem infiltracji poprzez nawierzchnie nieprzepuszczalne. Przy ustalonej dużej powierzchni biologicznie czynnej możliwości zabudowy gruntu są ograniczone, a w przypadku utwardzonej powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup> w planie ustalono obowiązek retencjonowania wód. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie zbiorników bezodpływowych.

W Prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo 4” przedstawiono analizę i ocenę istniejącego stanu środowiska a także przewidywane oddziaływanie na środowisko. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego.

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

W obszarze planu nie występują obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Część obszaru planu wzdłuż ul. Bałtyckiej objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej,

w obrębie której dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych. Z uwagi na zachowany czytelny układ zabudowy w przestrzeni, w granicach strefy dopuszcza się działania inwestycyjne nawiązujące do historycznej kompozycji urbanistycznej i kompozycji obiektów zabytkowych (układ budynku na działce, układ połączeń dachowych, wysokość budynku).

## **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.**

Ustalenia planu uwzględniają oddziaływanie przyszłych inwestycji na warunki życia i zdrowie ludzi, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Wyklucza się lokalizację obiektów mogących stwarzać niebezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzi lub obniżać standard warunków mieszkaniowych, nie występują więc zagrożenia czy uciążliwości dla bezpieczeństwa i zdrowia ludzi.

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Inne potrzeby osób niepełnosprawnych nie wymagają formułowania dodatkowych ustaleń niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Obszar planu obejmuje tereny w większości zainwestowane. Efektywne gospodarowanie przestrzenią nastąpi poprzez zwiększenie możliwości inwestowania na gruntach jeszcze niezabudowanych ale z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i sieci inżynierskich.

Plan stwarza możliwości rozwoju usług w szerszym zakresie wraz lokalami mieszkalnymi w rejonie istniejącego cmentarza przy ul. Urodzajnej z przewidzianą dla niego rezerwą terenów na jego powiększenie.

W przypadku gruntów komunalnych położonych w centrum osiedla przy ul. Bałtyckiej, możliwość realizacji obiektów usługowych spowoduje większą atrakcyjność tych nieruchomości. Efektywne gospodarowanie przestrzenią nastąpi poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego tj. optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć autobusową komunikacji miejskiej (obszar położony jest peryferyjnie),
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, gdyż obszary planu znajdują się w zasięgu przystanków transportu publicznego.

## **2.7. Prawo własności.**

Strukturę własnościową stanowią grunty:

- 1) 42 % grunty Miasta Szczecin,
- 2) 2,21 % grunty Miasta Szczecin w wieczystym użytkowaniu,
- 3) 55,79 % grunty prywatne.

Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone wnioski do planu. Nie przewiduje się wywłaszczeń gruntów na cele drogowe i inne cele publiczne.

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

W granicach obszaru objętego planem nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Dla tego obszaru nie ma określonych zadań rządowych.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego.**

Plan został podjęty m.in. w celu zmiany dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości komunalnych.

W świetle przeprowadzonej w ostatnim czasie reformy oświaty, miasto Szczecin nie planuje budowy

nowego obiektu szkolnego przy ul. Irysowej, zatem ustalona w obowiązującym planie rezerwacja terenu na ten cel staje się bezzasadna. Natomiast pilną potrzebą dla mieszkańców osiedla jest budowa na tym terenie:

- 1) osiedlowych obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych typu: boiska do gier, siłownia na powietrzu, pumtrack, skytepark, które byłyby ogólnie dostępne,
- 2) ośrodka kultury, w którym znajdowałyby się m.in. pracownie tematyczne, scena z widownią, sala do ćwiczeń ruchowych, sala konferencyjna, klub seniora, biblioteka,
- 3) obiektów dziennego pobytu dla osób starszych.

Takich obiektów nie ma obecnie w osiedlu, więc zlokalizowanie osiedlowych obiektów infrastruktury społecznej jest jak najbardziej zasadne i konieczne, a ich realizacja przyczyni się do zwiększenia integracji lokalnej społeczności, będzie miejscem spotkań zarówno dorosłych jak i młodzieży.

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

Obsługę komunikacyjną obszarów planu zapewniają drogi publiczne, w których znajdują się sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna. Zaopatrzenie w wodę i gaz przewiduje się więc z istniejących sieci zlokalizowanych w ulicach bezpośrednio przylegających do obszaru planu, natomiast zasilanie w energię elektryczną z istniejących elektroenergetycznych lub poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe.

W planach inwestycyjnych miasta jest realizacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Do czasu ich zrealizowania dopuszcza się realizację indywidualnych i lokalnych rozwiązań poprzez zastosowanie zbiorników bezodpływowych a także retencję wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup> obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zabranych z tej powierzchni z ich wtórnych wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.

Plan dopuszcza pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła.

Obsługę telekomunikacyjną ustala się z istniejącej lub nowej sieci telekomunikacyjnej, którą realizują się zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Procedura planistyczna przewiduje udział społeczeństwa w tworzeniu planu miejscowego 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 przedstawiony MKUA dnia 28.01.2019 i od dnia 22.01.2019 r. skierowany do uzgodnień i opiniowania. Po ich uzyskaniu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 8.03.2019 – 1.04.2019 r. W terminie do dnia 15.04.2019 do projektu wpłynęły 2 uwagi. Uwaga Rady Osiedla dotyczyła terenu D.W.1608.U,MN i wprowadzenia w nim dodatkowych usług: oświatowo-kulturalnych i rekreacyjnych. Uwaga została uwzględniona. Druga uwaga wpłynęła od osoby prywatnej i nie dotyczyła obszaru planu.

Projekt planu został uchwalony przez Radę Miasta Szczecin uchwałą Nr X/313/19 z dnia 10 września 2019 r. Wojewoda Zachodniopomorski stwierdził nieważność uchwały rozstrzygnięciem nadzorczym znak: P-1.4131.527.2019.EM z dnia 11 października 2019 r. W oparciu o art. 28 ust. 2, w celu doprowadzenia do zgodności ustaleń projektu planu z przepisami prawnymi, Prezydent ponowił procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie. Projekt planu został skorygowany i skierowany do ponownego zaopiniowania przez ENEA Sp. z o.o., a następnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 15.11.2019 – 6.12.2019. Do dnia 20.12.2019 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu.

## **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp „Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo 4”, jak i Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu zostały przedstawione do publicznego wglądu dla osób zainteresowanych, co zapewniło jawność i przejrzystość toku postępowania przy sporządzaniu planu.

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

Obszar planu obejmuje tereny zasilane z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jakość do celów zaopatrzenia ludności. System wodociągowy uwzględnia obowiązujące przepisy o ochronie cywilnej wymagania zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych.

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

Ustalając przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania, analizowano wnioski złożone do planu oraz przeprowadzono analizy ekonomiczne i środowiskowe w celu przyjęcia najkorzystniejszych rozwiązań funkcjonalnych i przestrzennych. Przyjęte rozwiązania uwzględniają interes prywatny właścicieli nieruchomości i interes publiczny uwzględniający potrzeby całej lokalnej społeczności.

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

Plan obejmuje obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej i w najwyższym stopniu przygotowane do zabudowy. Położone są w centrum osiedla i w bliskiej odległości do centrum, posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych i komunikacji zbiorowej. Wyposażone są także w niezbędne media: woda, gaz, energia, telekomunikacja, poza kanalizacją sanitarną, która będzie realizowana w najbliższej przyszłości. Nowa zabudowa będzie stanowiła uzupełnienie istniejącej struktury.

## **5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2) oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06 września 2016 r. sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.). Plan dotyczy jednostek planistycznych: D.W.18 i D.W.21, które wskazują na zagospodarowanie obszaru planu zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową z niezbędnymi obiektami infrastruktury technicznej. Dyspozycje studium zostały uwzględnione w ustaleniach planu.

W procedurze planistycznej zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno – komunikacyjnej.

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

Wpływ na finanse publiczne określają z jednej strony wydatki budżetowe, a z drugiej strony potencjalne wpływy do budżetu gminy. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wydatków obciążających budżet gminy. Zestawienie dochodów (łącznie około 136 tys. zł) i ich struktura wskazuje, że największą pozycją

warunkowanych powstaniem zabudowy dochodów gminy będą podatki i opłaty lokalne - 72,8%. Wpływy niepewne zależne od obrotu nieruchomościami to 27,2%. Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

Szczegółowa analiza wpływów i wydatków gminy została przedstawiona w opracowaniu Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo 4”.

## **7. Podsumowanie.**

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

Integralną częścią projektu Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo – Sławocieszce – Zdunowo 4” są załączniki:

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