



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 18 października 2019 r.

Poz. 5188

UCHWAŁA NR X/313/19 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 10 września 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo - Sławociesze - 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), 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 - Sławociesze - 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 - Sławociesze - 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 północy - terenami rolnymi, od wschodu - ul. Azaliową, od południa ul. Urodzajną, od zachodu - terenem niezagospodarowanym przy cmentarzu komunalnym;
- 2) obszar ograniczony: od północy - terenami rolnymi, od wschodu - terenami rolnymi i ul. Urodzajną, od południa - ul. Tczewską, od zachodu - terenami rolnymi;
- 3) obszar ograniczony: od północy - posesjami mieszkaniowymi przy ul. Bałtyckiej i ul. Tatarakowej, od wschodu - ul. Bałtycką, od południa - ul. Irysową, od pñ. - zach. - ul. Tatarakową;
- 4) obszar ograniczony: od pñ. - zach. - ul. Tatarakową, od pñ. - wsch. - ul. Irysową, od wschodu - zapleczem posesji przy ul. Bałtyckiej, od pñ. - zach. - 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 | 0,28 ha; |
| 7) D.W.1607.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 - Sławociesz - Zdunowo 4” w Szczecinie stanowi Załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys 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) litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy miasta Prawobrzeże - D;
- 2) litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym: W (osiedle Wielgowo - Sławociesz - Zdunowo);
- 3) liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu: 16;
- 4) liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie: 01 - 12;
- 5) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie 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 pochylonych 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 pochylonych 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, 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;

- 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 wcinolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, 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 napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest 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:
 - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
 - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej;
 - do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szklarnie, altany itp.,
 - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy 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 (mieszkanio- wych, 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 m²,
 - 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) zakazuje się lokalizacji wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych;
 - 4) 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) 1,0 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 1,0 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) ustala się strefę kontrolowaną dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:

- a) 12,0 m (po 6 m z każdej strony od osi linii) dla średniego napięcia SN,
- b) 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;

12) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
- b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia 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
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 ² pow. całkowitej

5.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/100 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/50 m ² 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 ²	1 mp/40 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/400 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
11.	Targowiska	1 mp/25 m ² pow. całkowitej	1 mp/1000 m ² pow. całkowitej	1 mp/200 m ² pow. całkowitej
12.	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	1 mp/100 m ² 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 ² 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 ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

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

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

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

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

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:

- 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 urządzane 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 inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych 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 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;
- 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 napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN i 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 w odległości do 50,0 m od zachodniej granicy terenu elementarnego zakazuje się:
 - a) realizacji lokali mieszkalnych,
 - b) prowadzenia działalności gastronomicznej i sprzedaży artykułów spożywczych,
 - c) uprawy roślin konsumpcyjnych;
- 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) zamknięcie kompozycyjne widoku od strony ul. Fiołkowej i ul. Urodzajnej, oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o charakterze stałym: 12,5 m,
 - b) o charakterze tymczasowym: 6,0 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 6) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 7) zakazuje się prowadzenia działalności obniżającej standard warunków mieszkaniowych na terenach sąsiednich;
- 8) 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) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

§ 8. Teren elementarny D.W.1602.U,MN

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego;
- 2) na obszarze w odległości do 50,0 m od wschodniej granicy terenu elementarnego zakazuje się:
 - a) lokalizacji lokalu mieszkalnego,
 - b) prowadzenia działalności gastronomicznej i sprzedaży artykułów spożywczych,
 - c) uprawy roślin konsumpcyjnych;
- 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:
 - a) o charakterze stałym: 12,5 m,
 - b) o charakterze tymczasowym: 6,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 5) budynki kryje się dachami o dowolnej geometrii;
- 6) zakazuje się prowadzenia działalności obniżającej standard warunków mieszkaniowych w terenach sąsiednich;
- 7) lokal mieszkalny realizuje się jako wbudowany lub dobudowany do budynku usługowego albo jako odrębny budynek na działce budowlanej, 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) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 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: 10,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 5) budynki kryje się dachami stromymi; dopuszcza się dla garaży wolnostojących i obiektów gospodarczych dachy płaskie;
- 6) budynki mieszkalne realizuje się w formie wolno stojącej;
- 7) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m²;

- 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 lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

§ 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, 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: 10,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 5) budynki kryje się dachami stromymi; dopuszcza się dla garaży wolnostojących 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 inżynieryjne:

- 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) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

§ 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: 10,0 m,
- b) o charakterze tymczasowym: 6,0 m;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 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 inżynieryjne:

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: 10,0 m,
- b) o charakterze tymczasowym: 6,0 m;

5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 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 połąci 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.), trwającymi sezonowo lub okazjonalnie,
- b) plac targowy (bazar) na otwartej przestrzeni;

12) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m²; 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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Bałtyckiej lub ul. Tatarakowej, położonych poza obszarem planu: 20,0 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 inżynieryjne:

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: 10,0 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,01 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 wolnostojących i obiektów gospodarczych dachy płaskie;
- 7) nowa zabudowa w formie wolnostojącej, 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 m²; 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 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Bałtyckiej lub ul. Tatarakowej, położonych poza obszarem planu: 20,0 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 inżynieryjne:

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, klub seniora, biblioteka,
- b) usługi administracji,
- c) usługi handlu,
- d) usługi gastronomii,
- e) usługi zdrowia,
- f) usługi rekreacyjne.

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 0,01 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 wolnostojącej nawiązująca do historycznej kompozycji obiektów zabytkowych (układ połaci 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 obiekty i zagospodarowanie terenu:
 - a) związane z imprezami okolicznościowymi np. kulturalnymi, sportowo - rekreacyjnymi (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), trwającymi sezonowo lub okazjonalnie,
 - b) plac targowy (bazar) na otwartej przestrzeni;
- 13) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m²; działki wydziela się frontem przylegające do pasa drogowego ul. Bałtyckiej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Bałtyckiej, położonej poza obszarem planu: 20,0 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 kultury, np. osiedlowy ośrodek kultury, klub seniora, biblioteka, sala kinowa,
 - b) usługi edukacji,
 - c) usługi sportu i rekreacji,
 - d) usługi zdrowia i opieki społecznej, np. gabinety lekarskie, świetlica środowiskowa, dom dziennego pobytu seniora.

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 0,01 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o charakterze stałym: 12,5 m,
 - b) o charakterze tymczasowym: 6,0 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.), trwającymi sezonowo lub okazjonalnie,
 - b) plac targowy (bazar) na otwartej przestrzeni;
- 8) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m².

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do pasa drogowego ul. Bałtyckiej lub ul. Tatarakowej, położonych poza obszarem planu: 12,0 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 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.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 m².

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 0,01 do 0,8;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej: 12,5 m,
 - b) towarzyszącej oraz o charakterze tymczasowym: 4,0 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.), trwającymi kilka dni.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

dopuszcza 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 obrębu 4098, 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.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 działki 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 0,01 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 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 inżynierskie:

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: jezdnia 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 inżynierskie:

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 - Sławociesze - 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.).

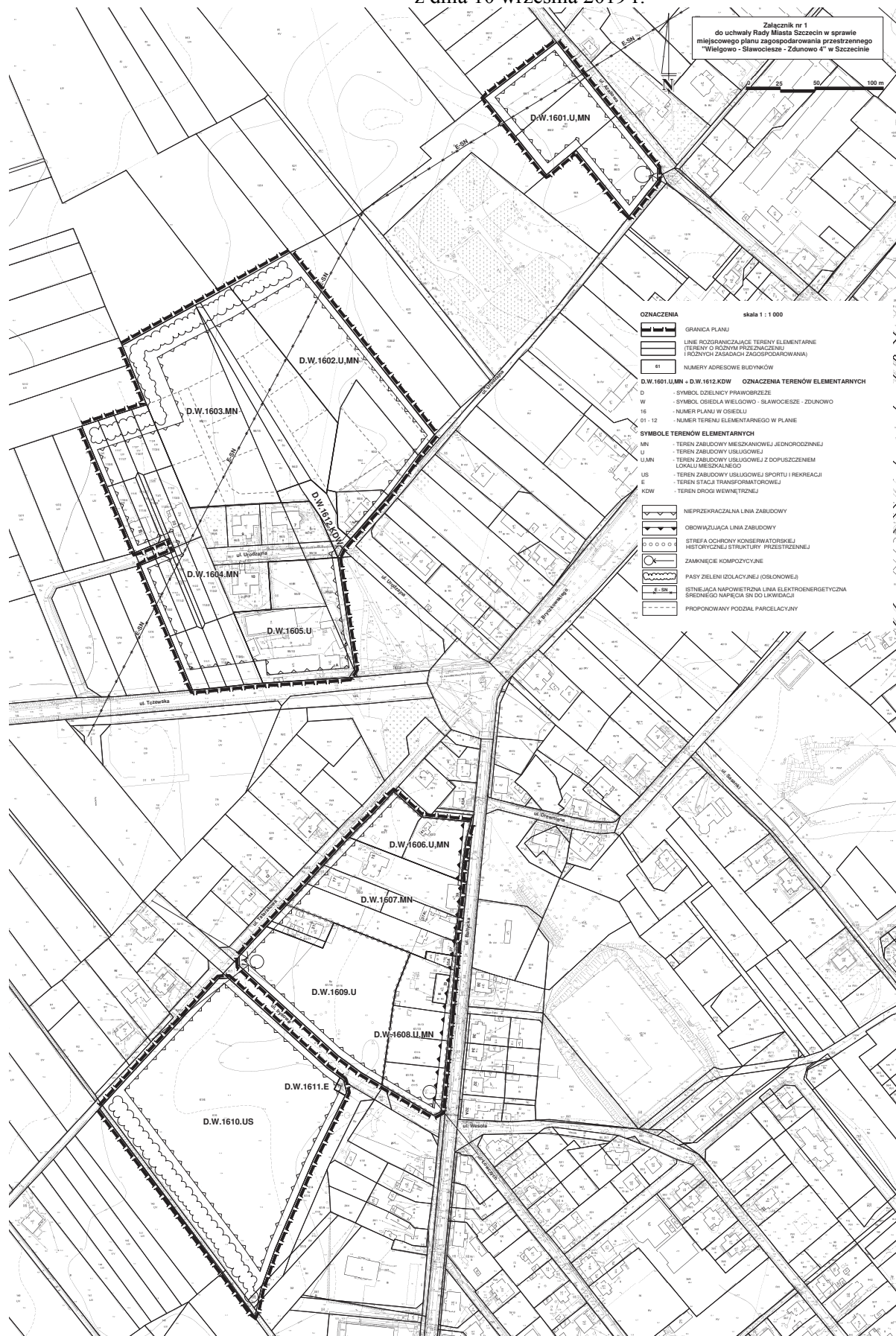
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

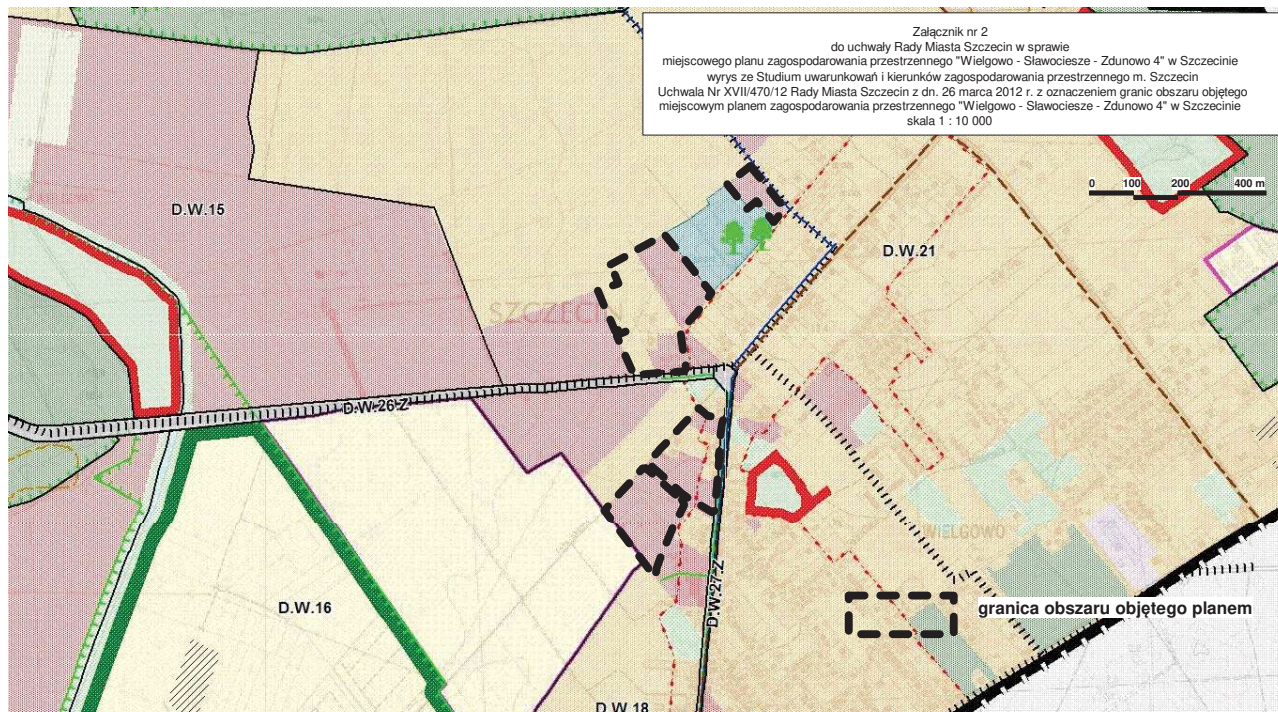
Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

Renata Łażewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/313/19
Rady Miasta Szczecin
z dnia 10 września 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/313/19
Rady Miasta Szczecin
z dnia 10 września 2019 r.

**LEGENDA:****INFORMACJE OGÓLNE:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE OMI SĄSIEDZICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZOSDY NA ZMIANIE PRZEDNACZENIA NA CELE WIEJSKIE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH:
 - S - symbol dzierżawy; B - symbol własności; 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ
- DO UŚCISŁENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

FUNKCJE DOMINUJĄCE:

- WODY ŚRODOLĄPKOWE
- ŁĄSY
- ZELEŃ CMENTARNA
- ZELEŃ URZĄDOWA
- ZELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIALKOWE
- OBZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODKOWEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WŁOCODZNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WŁOCODZNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBZAR, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRAZDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJA Z DUŻĄ ŁOŚCIĄ TERENÓW ZELEŃ
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICTWA PRZEDSIĘWZIĘCIA
- ROLNICTWA SKŁADOWISKO REFIUTU
- TERENY DO ZAŁĘBIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-Rekreacyjno-Handlowe z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- SCISŁE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

- ULICE ZBIORCZE
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- DRUGI EKSPRESOWE
- AUTOSTRASY
- WYDZIELONE TERENY POD SIET
- WADNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW ZABUDOWY I OSOBYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU

- WADNIEJSZE WĘZŁY PRZESADKOWE
- JEDNOLITE KOMUNIKACJA ZBIOROWEJ
- LINE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBZAR NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJA ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRODOLĄPKOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY I I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:

- WADNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE

INŻYNIERIA:

- WŁACIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA ULIC WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ ULIC WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALE WODOCIĄGOWE
- STACJE REDUKCYJNO-POMPOWNE I STOPNI
- GARZĄDZI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANE GARZĄDZI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAJWYŻSZYCH NAPIĘC 220 kV / 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAJWYŻSZE NAPIĘC 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLEWO-NAPIĘTOWE WYSOKICH NAPIĘC 110 kV

- CEPILOWNE
- MAGISTRALE CEPILOWE
- PLANOWANE MAGISTRALE CEPILOWE
- WALY PRZECIWPÓWODOWE
- PLANOWANE WALY PRZECIWPÓWODOWE
- POMPOWNE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNE MELIORACYJNE
- OBZAR ZAGROŻONE POWODZĄ
- GRANICE GŁÓWNEJ ZBIORNI
- WODY POZIOME
- PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELĄDKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZESZCZALNIA, UNIESZCZODLIWIENIA LUB ODBIORU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWAROWISZCZĄCĄ

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- OBZAR ZABYTEKOWE WYPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- OBIEKTY ZABYTEKOWE WYPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W" SŁOJEL OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" GOSPODARSTWA OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPOWONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPOWONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- STANOWISKO REZERWATY PRZYRODY
- PROPOWONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- STANOWISKO PUNKTU PRZYRODY OCHRONY I NIECZYNNOŚCI
- PROPOWONOWANE PUNKTU PRZYRODY OCHRONY I NIECZYNNOŚCI
- STANOWISKO LITNY EKOLOGICZNE
- PROPOWONOWANE LITNY EKOLOGICZNE
- STANOWISKO ZESPOŁU PRZYRODZICHO-KRAJOBRAZOWE
- PROPOWONOWANE ZESPOŁY PRZYRODZICHO-KRAJOBRAZOWE
- SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDŁISK "NATURA 2000"
- PROPOWONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDŁISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO ORODOW BOTANICZNEGO ORAZ MIEJSCZYCH TEMATYCZNYCH ORODOW BOTANICZNYCH
- OBZAR NARAZIONE NA OSUWANE SIĘ MAS ZEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALNI
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZELEŃ MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBZAR DO REKULTYWACJA
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRAŃCZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/313/19
Rady Miasta Szczecin
z dnia 10 września 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo 4”**

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) 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 X/313/19
Rady Miasta Szczecin
z dnia 10 września 2019 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo 4”

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), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo 4” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 8 marca 2019 r. do 1 kwietnia 2019 r., wniesiono w terminie do dnia 15 kwietnia 2019 r. dwie uwagi, zgodnie z wykazem stanowiącym integralną część dokumentacji formalno - prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin dnia 23 kwietnia 2019 r. rozpatrzył wniesione uwagi.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia zgłoszonych uwag:

1. Zgłaszający uwagę: Rada Osiedla Wielgowo - Sławociesze - Zdunowo.

Treść uwagi:

Rozszerzenie funkcji w terenie D.W.1608.U,MN o usługi kulturalno - oświatowe i rekreacyjne dla mieszkańców osiedla.

Rozstrzygnięcie: Uwaga uwzględniona.

Wprowadzono dodatkowe funkcje w terenie elementarnym D.W.1608.U,MN przeznaczonym na usługi służące ogółowi mieszkańców tj. usługi kultury, oświaty i usługi związane z rekreacją.

2. Zgłaszający uwagę: osoba prywatna. Uwaga nie dotyczy obszaru planu.