

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XI/230/11 Rady Miasta Szczecina z dnia 12 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka 2” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka 2” w Szczecinie na obszarze osiedla Gumieńce, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 159,83 ha ograniczony:

- 1) od północy granicą miasta i terenami w rejonie ul. Zbójnickiej;
- 2) od wschodu ulicą Europejską, Krakowską i Cukrową;
- 3) od południa terenami kolejowymi;
- 4) od zachodu granicą miasta z gminą Kołbaskowo.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) Z.G.3001.ZC – 62,620 ha;
- 2) Z.G.3002.ZC – 9,942 ha;
- 3) Z.G.3003.ZD – 11,875 ha;
- 4) Z.G.3004.U – 4,639 ha;
- 5) Z.G.3005.U – 0,232 ha;
- 6) Z.G.3006.MW,U – 0,223 ha;
- 7) Z.G.3007.MW,U – 0,639 ha;
- 8) Z.G.3008.U – 4,307 ha;
- 9) Z.G.3009.ZP – 0,038 ha;
- 10) Z.G.3010.P,U – 15,824 ha;
- 11) Z.G.3011.U – 1,285ha;
- 12) Z.G.3012.P,U – 7,101 ha;
- 13) Z.G.3013.P,U – 9,047 ha;
- 14) Z.G.3014.U – 3,453 ha;
- 15) Z.G.3015.P,U – 5,332 ha;

16) Z.G.3016.MN,U	- 0,717 ha;
17) Z.G.3017.U	- 0,227 ha;
18) Z.G.3018.MN,U	- 0,703 ha;
19) Z.G.3019.U	- 2,179 ha;
20) Z.G.3020.U	- 0,466 ha;
21) Z.G.3021.U	- 0,863 ha;
22) Z.G.3022.ZP	- 1,335 ha;
23) Z.G.3023.KD.L	- 3,037 ha;
24) Z.G.3024.KD.L	- 3,886 ha;
25) Z.G.3025.KD.D	- 0,156 ha;
26) Z.G.3026.KDW	- 0,224 ha;
27) Z.G.3027.KDW	- 0,355 ha;
28) Z.G.3028.KDW	- 0,417 ha;
29) Z.G.3029.KK	- 0,047 ha;
30) Z.G.3030.KD.L	- 1,936 ha;
31) Z.G.3031.KK	- 5,414 ha;
32) Z.G.3032.KS	- 0,300 ha;
33) Z.G.3033.KS	- 0,512 ha;
34) Z.G.3034.KS	- 0,336 ha;
35) Z.G.3035.E	- 0,004 ha;
36) Z.G.3036.E	- 0,007 ha;
37) Z.G.3037.E	- 0,018 ha;
38) Z.G.3038.U	- 0,119 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny: cmentarza komunalnego i wyznaniowego, szkolnictwa wyższego, zabudowy mieszkaniowej, ogrodów działkowych, produkcyjno - usługowe, usługowe z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz tereny zieleni i systemu infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka 2” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi załącznik nr 1 składający się z arkuszy nr: 1, 2 i 3, będących integralną częścią uchwały.

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r.) stanowi załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1. **Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) Z – symbol dzielnicy Zachód,
- 2) G – symbol osiedla administracyjnego miasta – osiedle Gumieńce,
- 3) 3001 ÷ 3038 – numery terenów elementarnych,
- 4) symbol terenu oznaczający:
 - a) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
 - b) U – teren usług,
 - c) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - d) ZC – teren cmentarza,
 - e) KD.L – teren dróg publicznych – ulica lokalna,
 - f) KD.D – teren dróg publicznych – ulica dojazdowa,
 - g) KDW – teren dróg wewnętrznych,
 - h) E – teren stacji transformatorowej/prostownikowej,
 - i) ZD – teren ogrodów działkowych,
 - j) P,U – teren produkcyjno - usługowy,
 - k) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
 - l) KS – teren parkingu,
 - m) KK – teren kolejowy;
- 5) tereny wydzielen wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:
 - a) 1.KM, 2.KM – obszary w granicach, których sytuuje się pętlę tramwajową lub tramwajowo - autobusową,
 - b) 1.UH, 2.UH i 3.UH – obszary w granicach, których dopuszcza się lokalizację usług handlu detalicznego na potrzeby obsługi cmentarza.

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

4. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach ustaleń:

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

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne powierzchnie terenu (np. zieleń, zakrzewienia i zadrzewienia w liniach rozgraniczających ulicy, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach, wysoka i niska zieleń izolacyjna, różne formy zieleni ozdobnej), w tym także powierzchnie ukształtowane sztucznie, jak: skarpy, tarasy, bariery, ścianki, podcienia itp.;
- 2) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **harmonijna sylweta** – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 5) **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;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 7) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 10) **powierzchnia sprzedaży** – część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno – użytkową, przeznaczoną do sprzedaży, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której wlicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);
- 11) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp

zewnątrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;

- 12) **przedogródek** – część niezabudowana działki, przeznaczona na dojście i zielenią ozdobną, znajdującą się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy, a linią zabudowy (elewacją frontową budynku);
- 13) **ścieżka rowerowa** – wydzielone w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego, ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy;
- 14) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący; ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz tereny dróg wewnętrznych;
- 15) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, dagleżja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, glóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
 - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 16) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 17) **zasób zieleni** – suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku miejskim, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zielenią na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych;
- 18) **zorganizowana zielenią publiczną** – zielenią urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp., chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;

- 4) na obszarze w odległości do 50 m od cmentarzy (Z.G.3001.ZC i Z.G.3002.ZC) zakazuje się lokalizacji zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz funkcji hotelarskich;
- 5) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych i autobusów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic, dróg wewnętrznych, tras tramwajowych oraz ciągów pieszych i rowerowych ustalonych w planie,
 - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
 - d) wycinki dopuszczalnej w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu, łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 3) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do dopuszczalnego poziomu ustalonego w przepisach;
- 5) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 6) w odniesieniu do roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) w terenach MN,U, MW,U oraz U zakazuje się lokalizacji garaży jedno- i wielostanowiskowych wykonanych z materiałów o obniżonych walorach estetycznych w tym z blachy, plastiku itp.;
- 3) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy: od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących i balkonów – do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków wysuniętych poza linie o 2 m i szerokości nie większej niż 5 m, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp. Ustalenie dotyczy również wymienionych elementów wspartych na słupach;
- 5) zakazuje się lokalizacji: tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolno stojących, wbudowanych na elewacjach i dachach chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej – z zastrzeżeniem pkt. 12;
- 6) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskioty i wiaty przystankowe, stojaki rowerowe,

- budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe itp. warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 7) kioski i wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 8) dopuszcza się zachowanie i zmianę funkcji zainwestowania i użytkowania istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu nie spełniającego ustaleń planu do chwili zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem; istniejące budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowom bez prawa powiększania kubatury budynku i ilości mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 9) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza linie zabudowy;
- 10) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określoną na rysunku planu, w której obowiązuje prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. W obrębie strefy dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach szczegółowych dotyczących ochrony zabytków;
- 11) na całym obszarze planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
- a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - b) obiektów związanych z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
 - c) obiektów tymczasowych związanych z gospodarką odpadami i komunikacją zbiorową;
- 12) dopuszcza się lokalizację szyldów;
- 13) ustalenia szczegółowe dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 14) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą: dwór z dziedzińcem folwarcznym zbudowany ok. 1810 r. przy ulicy Husarów 1 (Nr rejestru A – 861, dec. DZ-4200/41/0/97/98 z dnia 26.03.1998 r.) wraz z parkiem dworskim (Nr rejestru A – 493, dec. DZ-4140/90/K/2009 z dnia 23.11.2009 r.) oraz zabudową przy ul. Husarów. W obrębie strefy obowiązują:
- a) utrzymanie i rewaloryzacja budynku dworu i zabudowy folwarcznej wraz z założeniem parkowym na zapleczu założenia,
 - b) utrzymanie historycznej zasady kompozycyjnej zespołu: drogi wjazdowej (ul. Husarów) wraz z przyległą zabudową, dziedzińca z obudowującą zabudową folwarczną, budynku głównego (dworu), parku na tyłach założenia,
 - c) zakaz wznoszenia obiektów typowych i powtarzalnych.;
- 15) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla terenów wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych o szerokości:
- a) 12,0 m (po 6,0 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;
- 16) w pasie ochrony funkcyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 17) na słupach oświetlenia ulicznego, trakcyjno – oświetleniowych i trakcyjnych dopuszcza się tablice zawierające informacje miejskie lub/i turystyczne.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w procedurze scalania i podziału nieruchomości ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż drogi publicznej oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z podstawowym układem komunikacyjnym miasta zapewniać będą:
 - a) Z.G.3023.KD.L, Z.G.3030.KD.L (ul. Bronowicka) – połączenie z ul. Europejską,
 - b) Z.G.3024.KD.L (ul. Cukrowa) – połączenie z Rondem Uniwersyteckim oraz poprzez ul. Radomską i ul. Płocką połączenie z ul. Południową,
 - c) Z.G.3028.KDW – połączenie z ul. Krakowską;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 8 i 9 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań	0,2mp/1 mieszkanie
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	2mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt	3 mp/10 łóżek
4.	Hotele, pensjonaty	2,5mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1mp	2mp/100 miejsc hotelowych
5.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	2,5mp/100 m ² powierzchni sprzedaży	1mp/500 m ² powierzchni sprzedaży	1,5mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
6.	Targowiska, hale targowe	4mp/100 m ² pow. całkowitej	1mp/1000 m ² pow. całkowitej	0,5mp/100 m ² pow. całkowitej
7.	Obiekty ekspozycyjno - handlowe	2mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/obiekt	0,5mp/ m ² pow. użytkowej*

8.	Gastronomia	2mp/10miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 m ² pow. użytkowej*
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	2mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6mp/100 m ² pow. użytkowej*
10.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	2mp/1 gabinet	1mp/gabinet	0,2mp/gabinet
11.	Domy kultury	4mp/100 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2mp	5mp/100 osób korzystających jednocześnie
12.	Kina, teatry	20mp/100 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących	3mp/100 miejsc siedzących
13.	Obiekty muzealne i wystawowe	20mp/100 osob przebywających jednocześnie + 4 mp dla autokarów	1mp/100 osob przebywających jednocześnie	5mp/100 osob przebywających jednocześnie
14.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	1,5 mp/1 salę dydaktyczną
15.	Szkoły średnie i zawodowe	1mp/1 salę dydaktyczną+1mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1 mp/szkołę	1,5 mp/1 salę dydaktyczną
16.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie	0,5mp/10 studentów przebywających jednocześnie
17.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2mp/25 dzieci	1mp/1 obiekt	1mp/25 dzieci
18.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1mp/10 zatrudnionych**	1mp/100 zatrudnionych**	0,2mp/10 zatrudnionych**
19.	Zakłady produkcyjne	2mp/10 zatrudnionych**	1mp/100 zatrudnionych**	0,5mp/10 zatrudnionych**
20.	Rzemiosło	2mp/10 zatrudnionych	1mp/50 zatrudnionych	0,5mp/10 zatrudnionych
21.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3mp/1 stan. naprawcze	nie określa się	0,1mp/1 stan. naprawcze
22.	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju silnikowego, opon itp	2mp/1 stanowisko	nie określa się	nie określa się
23.	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2mp/1 stan. do mycia	nie określa się	nie określa się
24.	Baseny pływackie (bez miejsc dla widzów)	2mp/10 miejsc w szatni	1mp/obiekt	1mp/20 miejsc w szatni
25.	Baseny pływackie (z miejscami dla widzów)	2mp/10 miejsc w szatni lub 1mp na 15 widzów	2mp/obiekt	1mp/20 miejsc w szatni lub 1mp na 100 widzów
26.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,6/10 osób korzystających jednocześnie
27.	Ogrody działkowe	1mp/3 ogrody	2mp/zespół ogrodów	nie określa się

			działkowych	
28.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
29.	Cmentarz	1mp/2000 m ² powierzchni terenu	nie określa się	1mp/10000 m ² powierzchni terenu
30.	Usługi różne	1mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,5/100 m ² pow. użytkowej*

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

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się, pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5, zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2 powyższej tabeli;
- 7) wymogi określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 8) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia, dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 9) dla przychodni, szkół podstawowych, gimnazjów, szkół średnich, zawodowych i budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 10) przebiegi ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, przedstawione na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi; uściślenie ich przebiegu nastąpi na etapie projektu koncepcyjnego lub budowlanego ulicy, a także w projektach zagospodarowania terenu, chyba że przebieg uściślony będzie w ustaleniach szczegółowych dla terenu elementarnego;
- 11) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe, poza wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
 - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 20;

- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Bronowickiej, Smoleńskiej, Cukrowej, Husarów, Krakowskiej (poza obszarem planu);
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną w ulicach: Bronowickiej, Janiny Smoleńskiej, Cukrowej, Husarów, Krakowskiej (poza obszarem planu);
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejących kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Bronowickiej, Smoleńskiej, Cukrowej, Husarów, Krakowskiej (poza obszarem planu);
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranej z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu albo kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę nowego drenażu melioracyjnego z podłączeniem do kanalizacji deszczowej;
- 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 12) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 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 jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 14) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 15) 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;
- 16) dopuszcza się likwidację i przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji;

- 17) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 18) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 20) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 22) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 23) dopuszcza się czasowe składowanie, zbieranie i gromadzenie odpadów zielonych polegające na wygrabieniu liści, gałęzi i itp. z terenu posesji, działki, w miejscach do tego wyznaczonych lub w pojemnikach, do czasu ich wywozu poza teren;
- 24) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, sieć ciepła -40 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m;
- 25) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 26) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 7. Teren elementarny Z.G.3001.ZC

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: cmentarz komunalny;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług handlu detalicznego związanego z obsługą cmentarza na obszarach wydzieleń wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu: 1.UH, 2.UH i 3.UH.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 50%.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m – z zastrzeżeniem pkt 2 i 7;
- 2) maksymalna wysokość dla obiektu sakralnego: 24 m;
- 3) dopuszcza się realizację obiektu sakralnego w formie dominanty przestrzennej na zamknięciu kompozycyjnym osi ul. Bronowickiej i ul. Janiny Smoleńskiej;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnych parametrach – z zastrzeżeniem pkt 7;
- 5) kompozycja cmentarza w formie założenia parkowego;
- 6) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z obsługą cmentarza na obszarach oznaczonych na rysunku planu: 1.UH, 2.UH i 3.UH;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy na terenach wydzieleń wewnętrznych 1.UH, 2.UH i 3.UH: 5 m, budynki kryte dachami dowolnymi o tych samych parametrach;

- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 0,5%;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: 0 – 0,005;
- 10) zakazuje się składowania, magazynowania i przetwarzania na otwartej przestrzeni odpadów zielonych oraz innych odpadów ulegających biodegradacji z wyłączeniem papieru i drewna, z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 11) dopuszcza się czasowe składowanie, zbieranie i gromadzenie odpadów zielonych z terenu cmentarza w miejscach do tego wyznaczonych lub w pojemnikach, do czasu ich wywozu poza teren cmentarza;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.3023.KD.L i Z.G.3030.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) w bilansie miejsc postojowych dla samochodów osobowych uwzględnia się lokalizacje miejsc postojowych w zatokach parkingowych na odcinku ulicy Z.G.3023.KD.L przyległym do terenu Z.G.3001.ZC.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.3023.KD.L, Z.G.3030.KD.L, Z.G.3001.ZC;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci inżynierskich w alejach cmentarza;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę kablowych sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i budowę jako sieci kablowych.

§ 8. Teren elementarny Z.G.3002.ZC

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: cmentarz wyznaniowy rzymsko-katolicki;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie do 10% powierzchni użytkowej budynków związanych z obsługą cmentarza na usługi handlu detalicznego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 3) wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu obowiązuje realizacja pasa zwartej zieleni wielopiętrowej, drzewiasto – krzewiastej o szerokości min. 10 m, oddzielającego funkcjonalnie i optycznie tereny sąsiednie.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna wysokość dla obiektu sakralnego: 18 m;

- 3) budynki kryte dachami o dowolonych parametrach;
- 4) kompozycja cmentarza w formie założenia parkowego;
- 5) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą i budową cmentarza do czasu realizacji cmentarza wraz z obiektami docelowymi – z wyłączeniem lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) obowiązuje powiązanie kompozycji założenia cmentarza wyznaniowego z cmentarzem komunalnym na terenie Z.G.3001.ZC;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 1%;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: 0 – 0,01;
- 9) zakazuje się składowania, magazynowania i przetwarzania na otwartej przestrzeni odpadów zielonych oraz innych odpadów ulegających biodegradacji z wyłączeniem papieru i drewna, z zastrzeżeniem pkt. 10;
- 10) dopuszcza się czasowe składowanie, zbieranie i gromadzenie odpadów zielonych z terenu cmentarza w miejscach do tego wyznaczonych lub w pojemnikach, do czasu ich wywozu poza teren cmentarza;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.3030.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.3030.KD.L, Z.G.3001.ZC;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieci inżynieryjnych w alejach cmentarza;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

§ 9. Teren elementarny Z.G.3003.ZD

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki ogrodniczej: 80%.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;
- 2) budynki kryte dachami o dowolonych parametrach;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki ogrodniczej: 35 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej;
- 5) zakazuje się lokalizacji altan na granicach działek ogrodniczych;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;

- 7) zakazuje się składowania, magazynowania i przetwarzania na otwartej przestrzeni odpadów zielonych oraz innych odpadów ulegających biodegradacji z wyłączeniem papieru i drewna, z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 8) dopuszcza się czasowe składowanie, zbieranie i gromadzenie odpadów zielonych z terenu ogrodów działkowych w miejscach do tego wyznaczonych lub w pojemnikach, do czasu ich wywozu poza teren ogrodów działkowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.3030.KD.L;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez teren Z.G.3005.U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na potrzeby obsługi ogrodów działkowych w granicach terenu Z.G.3004.U i Z.G.3005.U.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.3030.KD.L, Z.G.3003.ZD lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i sieci inżynieryjnych.

§ 10. Teren elementarny Z.G.3004.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) wzdłuż ulic: Europejskiej oraz Bronowickiej realizuje się nasadzenia zieleni wysokiej w postaci szpaleru;
- 3) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna wysokość zabudowy od frontu działek budowlanych wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie mniej niż 12 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 4000 m²;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolno stojących;

- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 2;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.3030.KD.L; dopuszcza się obsługę z ul. Europejskiej (poza granicami planu) poprzez jedno połączenie;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla obsługi terenu Z.G.3003.ZD.

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: Z.G.3030.KD.L, Z.G.3004.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci wodociągowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 11. Teren elementarny Z.G.3005.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i lokali handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 35%.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do kalenicy;
- 2) budynki kryte dachami stromymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 4) w obrębie terenu elementarnego dopuszcza się lokalizację 1 tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego wolno stojącego o maksymalnej powierzchni ekranu do 3 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,01 – 1;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Europejskiej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się dostęp do terenu Z.G.3003.ZD;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla obsługi terenu Z.G.3003.ZD.

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 Z.G.3005.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny Z.G.3006.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w parterze budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchnia biologicznie czynna do zachowania;
- 2) dopuszcza się powiększenie powierzchni biologicznie czynnej poprzez zwiększenie zasobu zieleni.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m;
- 2) budynki kryte dachami płaskimi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 4) zakazuje się powiększenia kubatury istniejącego budynku mieszkalnego, z wyłączeniem rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do jego prawidłowego funkcjonowania;
- 5) zakazuje się zwiększenia ilości mieszkań;
- 6) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wbudowanych na elewacjach bocznych budynków;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 1,5 – 2;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.3030.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na terenie Z.G.3011.U.

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: Z.G.3030.KD.L, Z.G.3006.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji.

§ 13. Teren elementarny Z.G.3007.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w parterze budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna wysokość zabudowy od frontu działek budowlanych wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie mniej niż 8 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 5) zakazuje się zwiększenia ilości mieszkań w istniejącym budynku mieszkalnym;
- 6) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wbudowanych na elewacjach bocznych budynków;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,5 – 1,5;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.3028.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów 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: Z.G.3030.KD.L, Z.G.3028.KDW, Z.G.3007.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji.

§ 14. Teren elementarny Z.G.3008.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi nauki, oświaty i kultury.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchnia biologicznie czynna do zachowania;
- 2) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni;
- 3) dopuszcza się powiększenie powierzchni biologicznie czynnej poprzez zwiększenie zasobu zieleni.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 32 m;
- 2) budynki kryte dachami płaskimi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 4) budynki położone przy ul. Krakowskiej poza nieprzekraczalną linią zabudowy, mogą być poddawane remontom i przebudowom bez prawa powiększania kubatury;
- 5) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wbudowanych na elewacjach budynków;
- 6) obiekt na potrzeby OC: istniejący schron pod budynkiem Uniwersytetu Szczecińskiego położony przy ulicy Krakowskiej 69;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: 0,7 – 1,5;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.3024.KD.L;
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu od ulicy Krakowskiej (poza granicą planu) oraz od ulicy Z.G.3028.KDW poprzez teren elementarny Z.G.3010.P,U;
- 3) dopuszcza się dojazd do terenu Z.G.3010.P,U i Z.G.3032.KS;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla obsługi funkcji zgodnie z przeznaczeniem terenu w ust. 1 w terenie Z.G.3032.KS.

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: Z.G.3024.KD.L, Z.G.3032.KS, Z.G.3008.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej i kolektora deszczowego w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 15. Teren elementarny Z.G.3009.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zielen urządzona, przydomowa. Teren do przyłączenia do przylegających nieruchomości położonych przy ul. Cukrowej nr 3, 5, 7, 9 w celu poprawy warunków zagospodarowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 40%;

2) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

Zakazuje się zabudowy terenu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.3024.KD.L lub ul. Płockiej;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji.

§ 16. Teren elementarny Z.G.3010.P,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcyjno-usługowy o funkcjach z zakresu: działalność produkcyjna, składowo-magazynowa, rzemiosło, usługi – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w pasie 100 m od linii rozgraniczającej teren z terenami: Z.G.3024.KD.L, Z.G.3034.KS i Z.G.3033.KS zakazuje się lokalizacji działalności produkcyjnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkalnictwa zbiorowego typu: internat, dom studencki, akademik, hotel itp;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 5) dopuszcza się lokalizację usług związanych z motoryzacją.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 25% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku gdy istniejące zainwestowanie uniemożliwia spełnienie ustalenia pkt 1, obowiązuje zachowanie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej i wprowadzenie zasobu zieleni;
- 3) wzdłuż granicy z terenami: Z.G.3024.KD.L, Z.G.3033.KS i Z.G.3034.KS realizuje się nasadzenia zieleni wysokiej w postaci szpaleru.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 30 m – z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) wysokość zabudowy w pasie 100 m od linii rozgraniczającej teren z terenami: Z.G.3024.KD.L, Z.G.3034.KS i Z.G.3033.KS: od 3 do 5 kondygnacji, od 10 do 18 m;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy w pasie 100 m od linii rozgraniczającej teren z terenami: Z.G.3027.KDW oraz Z.G.3021.U do 5 kondygnacji lecz nie więcej niż 18 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60% – z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w pasie 100 m od linii rozgraniczającej teren z terenami: Z.G.3024.KD.L, Z.G.3034.KS i Z.G.3033.KS: 40%;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²;

- 8) teren częściowo objęty strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 9) w pasie 100 m od linii rozgraniczającej teren z terenami: Z.G.3024.KD.L, Z.G.3034.KS i Z.G.3033.KS zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 4,5 – z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej w pasie 100 m od linii rozgraniczającej teren z terenami:
 - a) Z.G.3027.KDW, Z.G.3021.U: 0,1 – 3,
 - b) Z.G.3024.KD.L, Z.G.3034.KS i Z.G.3033.KS: 0,1 – 2;
- 12) zakazuje się składowania, magazynowania i przetwarzania na otwartej przestrzeni odpadów zielonych oraz innych odpadów ulegających biodegradacji z wyłączeniem papieru i drewna;
- 13) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 14) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolno stojących o maksymalnej pow. ekranu do 3 m² w minimalnych odstępach 100 m wzdłuż ul. Cukrowej.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.3024.KD.L, Z.G.3027.KDW, Z.G.3028.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez 1 przejazd przez teren Z.G.3033.KS;
- 3) dopuszcza się przejazd przez teren elementarny od ulicy Z.G.3028.KDW do terenu Z.G.3008.U;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w ilości niezbędnej dla funkcjonowania przedsięwzięcia.

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: Z.G.3024.KD.L, Z.G.3027.KDW, Z.G.3028.KDW, Z.G.3033.KS, Z.G.3034.KS, Z.G.3010.P,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, kolektora i kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 17. Teren elementarny Z.G.3011.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, rzemiosło;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 400 m²;

3) dopuszcza się lokalizację usług związanych z motoryzacją.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 35%;

2) wzdłuż ulicy Bronowickiej realizuje się nasadzenia zieleni wysokiej w postaci szpaleru.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m – z zastrzeżeniem pkt 2;

2) minimalna wysokość zabudowy od frontu działek budowlanych wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie mniej niż 8 m;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;

5) część istniejącego budynku znajdująca się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowom, bez prawa powiększania kubatury;

6) dopuszcza się wykorzystanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym w ust. 1;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2500 m²;

8) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolno stojących o maksymalnej pow. ekranu do 3 m² w minimalnych odstępach 100 m wzdłuż ul. Bronowickiej;

9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 2,5;

10) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z terenu Z.G.3030.KD.L, Z.G.3028.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5;

3) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla obsługi terenu Z.G.3006.MW,U.

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: Z.G.3030.KD.L, Z.G.3028.KDW, Z.G.3007.MW,U, Z.G.3011.U, Z.G.3012.P,U;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej, kolektora deszczowego w nowej lokalizacji.

§ 18. Teren elementarny Z.G.3012.P,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: działalność produkcyjna, składowo-magazynowa, rzemiosło, usługi;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;

3) dopuszcza się lokalizację usług związanych z motoryzacją;

4) dopuszcza się lokalizację mieszkalnictwa zbiorowego typu: internat, dom studencki, akademik, hotel itp.;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) wzdłuż ulicy Bronowickiej realizuje się nasadzenia zieleni wysokiej w postaci szpaleru.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna wysokość zabudowy od frontu działek budowlanych wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie mniej niż 8 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów tymczasowych: 5 m;
- 6) zakazuje się składowania i magazynowania na otwartej przestrzeni;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ust. 1;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 15000 m²;
- 9) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolno stojących o maksymalnej pow. ekranu do 3 m² w minimalnych odstępach 100 m wzdłuż ul. Bronowickiej;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 3;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.3030.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w ilości niezbędnej dla funkcjonowania przedsięwzięcia.

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: Z.G.3030.KD.L, Z.G.3028.KDW, Z.G.3010.P,U, Z.G.3011.U, Z.G.3012.P,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 19. Teren elementarny Z.G.3013.P,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: działalność produkcyjna, składowo-magazynowa, rzemiosło, usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług związanych z motoryzacją.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%;

2) wzdłuż ulicy Bronowickiej realizuje się nasadzenia zieleni wysokiej w postaci szpaleru.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość zabudowy od frontu działek budowlanych wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi o dowolnych parametrach – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) budynki lokalizowane wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy kryte dachami stromymi o kalenicach głównych równoległych do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 7000 m²;
- 7) zakazuje się składowania i magazynowania na otwartej przestrzeni;
- 8) dopuszcza się lokalizację 1 tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego wolno stojącej o maksymalnej pow. ekranu do 3 m² wzdłuż ul. Bronowickiej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,2 – 3;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów Z.G.3030.KD.L i Z.G.3026.KDW;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu Z.G.3023.KD.L poprzez teren Z.G.3014.U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w ilości niezbędnej dla funkcjonowania przedsięwzięcia.

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: Z.G.3023.KD.L, Z.G.3030.KD.L, Z.G.3026.KDW, Z.G.3013.P,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 20. Teren elementarny Z.G.3014.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, rzemiosło;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 15%;

2) wzdłuż ulicy Bronowickiej i ulicy J. Smoleńskiej realizuje się nasadzenia zieleni wysokiej w postaci szpaleru.

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

- 1) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne w tym druga w dachu stromym, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy;
- 2) budynki kryte dachami stromymi o kalenicach głównych równoległych do obowiązującej linii zabudowy, pokrycie dachu ceramiczne lub ceramiczno podobne;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 60%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1800 – 5400 m²;
- 5) proponowany schemat podziału terenu wskazany na rysunku planu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,5;
- 7) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów Z.G.3023.KD.L, Z.G.3030.KD.L i Z.G.3026.KDW;
- 2) dopuszcza się przejazd przez teren elementarny z ulicy Z.G.3023.KD.L do terenu Z.G.3013.P,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów 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: Z.G.3023.KD.L, Z.G.3030.KD.L, Z.G.3026.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

§ 21. Teren elementarny Z.G.3015.P,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: działalność produkcyjna, składowo-magazynowa, rzemiosło, usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) wzdłuż granicy z terenami: Z.G.3018.MN,U i Z.G.3019.U obowiązuje realizacja pasa zwartej zieleni wielopiętrowej, drzewiasto – krzewiastej o szerokości min. 4 m, oddzielającego funkcjonalnie i optycznie tereny sąsiednie;
- 3) wzdłuż ulicy J. Smoleńskiej realizuje się nasadzenia zieleni wysokiej w postaci szpaleru.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość zabudowy od frontu działek budowlanych przy obowiązującej linii zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m do kalenicy;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnych parametrach – z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) budynki lokalizowane wzdłuż obowiązującej linii zabudowy kryte dachami stromymi o kalenicach głównych równoległych do obowiązującej linii zabudowy;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 55%;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 15000 m²;
- 7) zakazuje się składowania, magazynowania i przetwarzania na otwartej przestrzeni odpadów zielonych oraz innych odpadów ulegających biodegradacji z wyłączeniem papieru i drewna;
- 8) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolno stojących o maksymalnej pow. ekranu do 3 m² w minimalnych odstępach 100 m wzdłuż ul. J. Smoleńskiej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,5;
- 10) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów Z.G.3023.KD.L i Z.G.3026.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w ilości niezbędnej dla funkcjonowania przedsięwzięcia.

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: Z.G.3023.KD.L, Z.G.3026.KDW, Z.G.3015.P,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 5) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się lokalizację lokalnych zbiorników gazu.

§ 22. Teren elementarny Z.G.3016.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
 - a) wbudowanych w partery budynków mieszkalnych,
 - b) wolno stojących zlokalizowanych na zapleczu działek od strony terenu Z.G.3027.KDW;
- 3) na zapleczu działek od strony terenu Z.G.3027.KDW dopuszcza się lokalizację usług związanych z motoryzacją.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do kalenicy;

- 2) budynki kryte dachami stromymi o kalenicach równoległych do obowiązującej linii zabudowy – z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się podkreślenie bryły budynku kalenicą skierowaną prostopadle do obowiązującej linii zabudowy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej min. 600 m²,
 - b) dla budynku w zabudowie bliźniaczej min. 450 m²;
- 6) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie przedogródków od strony ul. Husarów,
 - b) harmonijna sylweta określona na rysunku planu,
 - c) realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 m do 1,6 m od strony ul. Husarów,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - e) w przypadku przebudowy poddaszy – doświetlenie pomieszczeń w formie okien połaciowych,
 - f) rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynków w typie zabudowy istniejącej z przekształceniem dachów płaskich na strome;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 0,8;
- 8) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów Z.G.3025.KD.D i Z.G.3027.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów 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: Z.G.3024.KD.L, Z.G.3025.KD.D, Z.G.3027.KDW, Z.G.3019.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

§ 23. Teren elementarny Z.G.3017.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 250 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20%.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do kalenicy;
- 2) budynki kryte dachami stromymi;

- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 4) obowiązuje lokalizacja przedogródka od strony ul. Husarów;
- 5) harmonijna sylweta określona na rysunku planu;
- 6) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 m do 1,6 m od strony ul. Husarów;
- 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 8) w przypadku realizacji poddaszy obowiązuje doświetlenie pomieszczeń oknami połaciowymi;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,5;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 11) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów Z.G.3025.KD.D i Z.G.3027.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów 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: Z.G.3023.KD.L, Z.G.3024.KD.L, Z.G.3025.KD.D, Z.G.3027.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

§ 24. Teren elementarny Z.G.3018.MN,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do kalenicy;
- 2) budynki kryte dachami stromymi o kalenicach równoległych do obowiązującej linii zabudowy – z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się podkreślenie bryły budynku kalenicą skierowaną prostopadle do obowiązującej linii zabudowy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej min. 600 m²,
 - b) dla budynku w zabudowie bliźniaczej min. 450 m²;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązuje:
 - a) zachowanie przedogródków od strony ul. Husarów,

- b) harmonijna sylweta określona na rysunku planu,
 - c) realizacja ogrodzeń ażurowych o wysokości od 1,2 m do 1,6 m od strony ul. Husarów,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - e) w przypadku przebudowy poddaszy – doświetlenie pomieszczeń w formie okien połaciowych,
 - f) rozbudowa, nadbudowa i przebudowa budynków w typie zabudowy istniejącej z przekształceniem dachów płaskich na strome;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: 0,1 – 0,8;
- 8) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.3025.KD.D i Z.G.3023.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów 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 w terenach: Z.G.3023.KD.L, Z.G.3024.KD.L, Z.G.3025.KD.D, Z.G.3019.U.

§ 25. Teren elementarny Z.G.3019.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, rzemiosło;
- 2) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację usług związanych z motoryzacją;
- 5) dopuszcza się lokalizację usług opieki i pomocy społecznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) istniejące nasadzenia drzew o charakterze alejowym do zachowania i uzupełnienia;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 25%;
- 3) dąb szypułkowy o rozmiarach pomnikowych oznaczony na rysunku planu do ochrony, zakaz niszczenia i uszkodzania obiektu.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne lecz nie więcej niż 9 m do kalenicy;
- 2) budynki kryte dachami stromymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 4) zakazuje się zabudowy dziedzińca zespołu dworsko-folwarcznego, istniejące obiekty budowlane oraz dobudówki, wiaty i inne zlokalizowane na dziedzińcu do likwidacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz sezonowych ogródków gastronomicznych na terenie dziedzińca folwarcznego oraz na zapleczu budynku dworu przy ul. Husarów 1;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązuje rewaloryzacja założenia dworu wraz z zabudową dziedzińca folwarcznego oraz:

- a) zachowanie historycznej kompozycji zespołu zabudowy, opartej na osi przechodzącej przez dziedziniec folwarczny i wyznaczonej przez aleję drzew, której zamknięcie kompozycyjne stanowi budynek dworu,
 - b) zachowanie i odtworzenie historycznej kompozycji budynków: kubatura, wysokości budynków, kształty dachów, elewacje, detale architektoniczne, itp.,
 - c) utrzymanie i odtworzenie historycznej geometrii układu jezdni, podjazdów, alei, obszarów trawiastych na dziedzińcu folwarczny,
 - d) utrzymanie i uzupełnienia ogrodzeń działki folwarcznej od strony południowej i zachodniej wraz z bramami wjazdowymi,
 - e) harmonijna sylweta określona na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się utwardzenie brukiem kamiennym podjazdów na zapleczu budynków folwarcznych oraz jezdni na dziedzińcu;
 - 8) zakazuje się składowania i magazynowania na otwartej przestrzeni;
 - 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: 0,1 – 0,2;
 - 10) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów Z.G.3025.KD.D, Z.G.3026.KDW oraz Z.G.3027.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów 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: Z.G.3025.KD.D, Z.G.3026.KDW, Z.G.3027.KDW, Z.G.3019.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 4) likwidacja stacji transformatorowej zlokalizowanej przy głównej bramie wjazdowej na dziedziniec folwarczny i przeniesienie na teren Z.G.3037.E.

§ 26. Teren elementarny Z.G.3020.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, rzemiosło;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług związanych z motoryzacją.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 35%.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m do kalenicy;
- 2) budynki kryte dachami stromymi o kalenicach głównych skierowanych równolegle do zabudowy folwarcznej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 50%;

- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.3027.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów 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: Z.G.3025.KD.D, Z.G.3027.KDW, Z.G.3016.MN,U, Z.G.3020.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji sanitarnej;
- 3) część terenu w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 27. Teren elementarny Z.G.3021.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, rzemiosło;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług związanych z motoryzacją;
- 4) dopuszcza się lokalizację usług opieki i pomocy społecznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 25%.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m – z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) budynki kryte dachami dowolnymi o dowolnych parametrach – z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w pasie 40 m od linii rozgraniczającej z terenem Z.G.3027.KDW:
 - a) budynki kryte dachami stromymi,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m do kalenicy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 5) dopuszcza się powiązanie kompozycyjne terenu z parkiem i stworzenie zaplecza usługowego dla terenu Z.G.3022.ZP;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200 m²;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 1,5;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.3027.KDW;
- 2) dopuszcza się przejazd przez teren elementarny z ulicy Z.G.3027.KDW do terenu Z.G.3022.ZP;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów 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 Z.G.3027.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonej na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 28. Teren elementarny Z.G.3022.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i sieci inżynieryjnych w alejach parkowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cis pospolity o rozmiarach pomnikowych oznaczony na rysunku planu do ochrony, zakazuje się niszczenia i uszkodzania obiektu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 3) dopuszcza się wycinkę drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, zakłócających pierwotną kompozycję zespołu zieleni i alei parkowych;
- 4) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczego dla obsługi terenu o maksymalnej wysokości 5 m do kalenicy oraz maksymalnej powierzchni zabudowy do 40 m². Budynek kryty dachem stromym o pokryciu ceramicznym lub ceramiczno podobnym;
- 3) dopuszcza się lokalizację sezonowego ogródka gastronomicznego w odległości nie większej niż 15 m od budynku dworu przy Husarów 1;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązuje rewaloryzacja założenia parkowego poprzez odtworzenie pierwotnej, swobodnej kompozycji zespołu zieleni i alei parkowych;
- 5) proponowany przebieg linii obrazujących schemat założenia parkowego pokazany na rysunku planu;
- 6) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.G.3026.KDW oraz poprzez teren Z.G.3019.U. Dopuszcza się obsługę z terenu Z.G.3027.KDW poprzez teren Z.G.3021.U.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.3025.KD.D, Z.G.3026.KDW, Z.G.3019.U;

2) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

§ 29. Teren elementarny Z.G.3023.KD.L - ul. J. Smoleńskiej

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna, trasa tramwajowa wraz z pętlą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje utrzymanie i uzupełnianie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KM:
 - a) lokalizuje się pętlę tramwajową,
 - b) dopuszcza się lokalizację pętli autobusowej oraz obiektów związanych z funkcjonowaniem pętli tramwajowej/autobusowej takich jak np. dyspozytornia, pogotowie techniczne, poczekalnia, pomieszczenia socjalno-sanitarne itp, a także parking dla samochodów osobowych i rowerów, toalety publicznej,
 - c) wzdłuż terenu Z.G.3014.U sytuuje się jezdnię ulicy o dwóch pasach ruchu z min. jednostronnym chodnikiem,
 - d) sytuuje się ścieżkę rowerową,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektu towarzyszącego pętli tj. kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp., o powierzchni zabudowy do 12 m² i maksymalnej wysokości zabudowy 3,5 m;
- 3) dla zabudowy wymienionej w pkt 2b obowiązują:
 - a) powierzchnia zabudowy do 200 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - c) dachy płaskie,
 - d) zabudowa spójna kompozycyjnie, wzajemnie dostosowana do siebie pod względem estetycznym.

4. Ustalenia zasad warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 14 m do 97,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się – z wyłączeniem wydzielenia 1.KM – przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu z wbudowanym torowiskiem tramwajowym i siecią trakcyjną, obustronny chodnik, min. jednostronna ścieżka rowerowa;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla obsługi terenów Z.G.3001.ZC w zatokach parkingowych.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 3) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;

- 4) ustala się realizację sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

§ 30. Teren elementarny Z.G.3024.KD.L - ul. Cukrowa

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna, trasa tramwajowa wraz z pętlą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem;
- 2) obowiązuje realizacja zieleni wysokiej w pasie pomiędzy jezdnią ulicy i trasą tramwajową. Ustalenie nie dotyczy odcinka wzdłuż terenu Z.G.3032.KS i wydzielenia wewnętrznego 2.KM.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KM:
 - a) lokalizuje się pętlę tramwajową, stację prostownikową zasilającą trakcję tramwajową i parking dla samochodów osobowych i rowerów,
 - b) dopuszcza się lokalizację pętli autobusowej oraz obiektów związanych z funkcjonowaniem pętli tramwajowej/autobusowej takich jak np. dyspozytornia, pogotowie techniczne, poczekalnia, pomieszczenia socjalno-sanitarne itp. oraz toalety publicznej,
 - c) sytuje się jezdnię ulicy o dwóch pasach ruchu z min. jednostronnym chodnikiem i ścieżką rowerową,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących pętli tj. jednego kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. o powierzchni zabudowy do 12 m² i maksymalnej wysokości 3,5 m i dachu o dowolnych parametrach oraz obiektu małej gastronomii o powierzchni zabudowy do 25 m², maksymalnej wysokości 4,5 m i dachu o dowolnych parametrach,
 - e) dopuszcza się dojazd do terenu Z.G.3029.KK;
- 3) dla zabudowy wymienionej w pkt 2 a i b obowiązują:
 - a) powierzchnia zabudowy do 300 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - c) dachy płaskie,
 - d) zabudowa spójna kompozycyjnie, wzajemnie dostosowana do siebie pod względem estetycznym;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolno stojących dwustronnych o powierzchni ekspozycyjnej do 3 m² jednostronnie i maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu:
 - a) wyłącznie po północno - zachodniej stronie jezdni ulicy,
 - b) w odległości do 5 m od krawędzi jezdni,
 - c) odstępach nie mniejszych niż 200 m;
- 5) dopuszcza się utrzymanie lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolno stojących, kolidujących z przebiegiem trasy tramwajowej do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 6) w pasie terenu po północno – zachodniej stronie istniejącej jezdni ulicy dopuszcza się jako zagospodarowanie tymczasowe:

- a) w rejonie skrzyżowania z ul. Płocką lokalizację kiosku ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. - o powierzchni zabudowy do 12 m², maksymalnej wysokości 3,5 m i dachu o dowolnych parametrach do czasu budowy trasy tramwajowej,
 - b) w rejonie skrzyżowania z ul. Płocką i przystanku autobusowego, lokalizację jednego obiektu gastronomicznego o powierzchni zabudowy do 15 m², maksymalnej wysokości 4,5 m i dachu o dowolnych parametrach,
 - c) zieleń niską (w tym krzewy), urządzenie terenów rekreacyjno-sportowych, pętlę autobusową, zagospodarowanie typu „rajski ogród”,
 - d) istniejące garaże na okres do 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 7) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia zasad warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy zmienna od 24,4 m do 101,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się – z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego 2.KM - przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe wraz z siecią trakcyjną, min. jednostronny chodnik i ścieżka rowerowa;
- 3) przebieg trasy tramwajowej poza jezdnią, w pasie terenu po północno – zachodniej stronie jezdni ulicy. Ustalenie nie obowiązuje na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.KM.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów deszczowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) ustala się realizację sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn.

§ 31. Teren elementarny Z.G.3025.KD.D – ul. Husarów

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Istniejące nasadzenia drzew o charakterze alejowym do zachowania i uzupełnienia.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej.

4. Ustalenia zasad warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacji:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy zmienna od 10,1 m do 10,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 32. Teren elementarny Z.G.3026.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy: 10 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 3) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6, pkt 1.

§ 33. Teren elementarny Z.G.3027.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8 m do 14 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) stosuje się ustalenia § 6 ust. 6, pkt 1.

§ 34. Teren elementarny Z.G.3028.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy zmienna od 12 m do 16,7 m zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 35. Teren elementarny Z.G.3029.KK

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: teren kolejowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

- 1) zagospodarowanie terenu, parametry obiektów budowlanych i budowli zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu związanego z funkcją komunikacyjną.

4. Ustalenia zasad warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust.4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.G.3024.KD.L.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 36. Teren elementarny Z.G.3030.KD.L - ul. Bronowicka

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia zasad warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 15,1 m do 27,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, min. jednostronna ścieżka rowerowa.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 3) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) ustala się realizację sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej SN.

§ 37. Teren elementarny Z.G.3031.KK

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: teren kolejowy.

2. Ustalenia ekologiczne:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

- 1) zagospodarowanie terenu, parametry obiektów budowlanych i budowli zgodnie z wymogami technologicznymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu związanego z funkcją komunikacyjną.

4. Ustalenia zasad warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.G.3023.KD.L.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

§ 38. Teren elementarny Z.G.3032.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych i rowerów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązują nasadzenia zieleni wysokiej w proporcji: 1 drzewo/max. 5 miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją przeznaczenia terenu;

3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 10 %.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego - z zastrzeżeniem pkt 2, 3;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe zielenią niską (w tym krzewami), a także realizację dojść pieszych do terenu Z.G.3008.U;
- 3) w przypadku lokalizacji parkingu strzeżonego, dopuszcza się wyposażenie go w jeden obiekt tymczasowy o powierzchni zabudowy do 15 m², o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m, kryty dachem płaskim.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.G.3024.KD.L od strony zjazdu publicznego związanego z dojazdem do terenu Z.G.3008.U lub poprzez teren Z.G.3008.U.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.3024.KD.L, Z.G.3032.KS;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, magistrali ciepłej, kanalizacji sanitarnej, kolektora i kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 39. Teren elementarny Z.G.3033.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych i rowerów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązują nasadzenia zieleni wysokiej w proporcji: 1 drzewo/max. 5 miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją przeznaczenia terenu;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 10 %.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego - z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) w przypadku lokalizacji parkingu strzeżonego, dopuszcza się wyposażenie go w jeden obiekt tymczasowy o powierzchni zabudowy do 15 m², o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m, kryty dachem płaskim;
- 3) dopuszcza się przedłużenie lokalizacji istniejących garaży na okres do 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 4) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa terenu Z.G.3024.KD.L od strony zjazdów publicznych związanych z dojazdem do terenów Z.G.3008.U i Z.G.3010.P,U.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.3024.KD.L, Z.G.3033.KS;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, kolektora i kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji.

§ 40. Teren elementarny Z.G.3034.KS

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych i rowerów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązują nasadzenia zieleni wysokiej w proporcji: 1 drzewo/max. 5 miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew, w tym pojedynczych egzemplarzy wartościowego drzewostanu, związaną z realizacją przeznaczenia terenu;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 10 %.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego - z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) w przypadku lokalizacji parkingu strzeżonego, dopuszcza się wyposażenie go w jeden obiekt tymczasowy o powierzchni zabudowy do 15 m², o maksymalnej wysokości zabudowy 4,5 m, kryty dachem płaskim;
- 3) dopuszcza się przedłużenie lokalizacji istniejących garaży na okres do 3 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 4) teren objęty strefą VIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.G.3024.KD.L od strony zjazdu publicznego związanego z dojazdem do terenu Z.G.3010.P,U;

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.3024.KD.L, Z.G.3034.KS;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, kolektora deszczowego oraz budowę sieci w nowej lokalizacji.

§ 41. Teren elementarny Z.G.3035.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się realizację bogatego programu zieleni.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m;
- 3) budynek kryty dachem płaskim.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.G.3030.KD.L.

6. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 42. Teren elementarny Z.G.3036.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się realizację bogatego programu zieleni.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) istniejący budynek stacji transformatorowej do zachowania – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku realizacji nowej stacji transformatorowej obowiązuje:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m;
 - c) budynek kryty dachem płaskim.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.G.3026.KDW.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji transformatorowej SN/nn i sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację kanalizacji deszczowej.

§ 43. Teren elementarny Z.G.3037.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się realizację bogatego programu zieleni.

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 4,5 m;

3) budynek kryty dachem płaskim.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa z terenu Z.G.3023.KD.L.

6. Ustalenia inżynieryjne:

Ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 44. Teren elementarny Z.G.3038.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług związanych z motoryzacją.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 7,5 m do kalenicy;
- 2) budynki kryte dachami stromymi;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 50%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,1 – 0,8;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.G.3027.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów 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: Z.G.3024.KD.L, Z.G.3027.KDW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu.

**Rozdział 4.
Ustalenia końcowe**

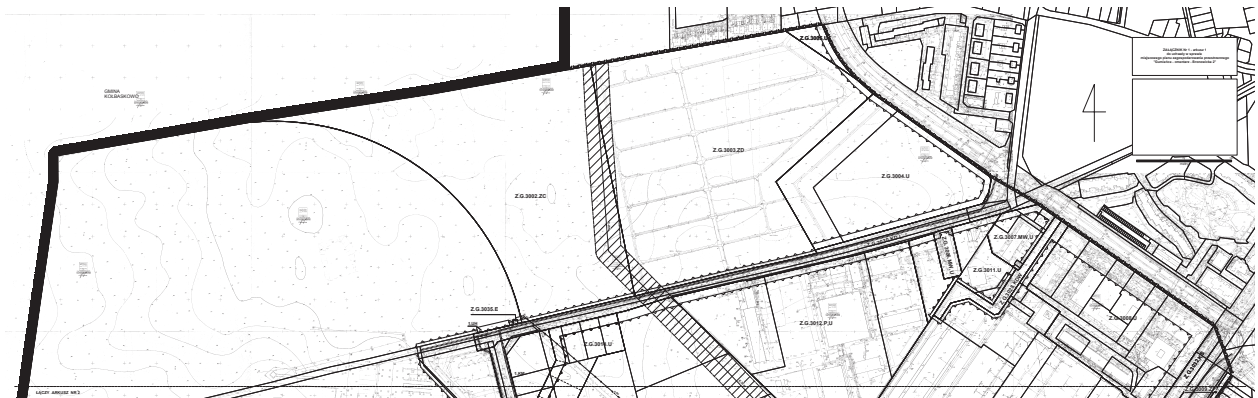
§ 45. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

§ 46. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka” uchwalony uchwałą nr XLIII/811/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2005 r. nr 86 poz. 1764.

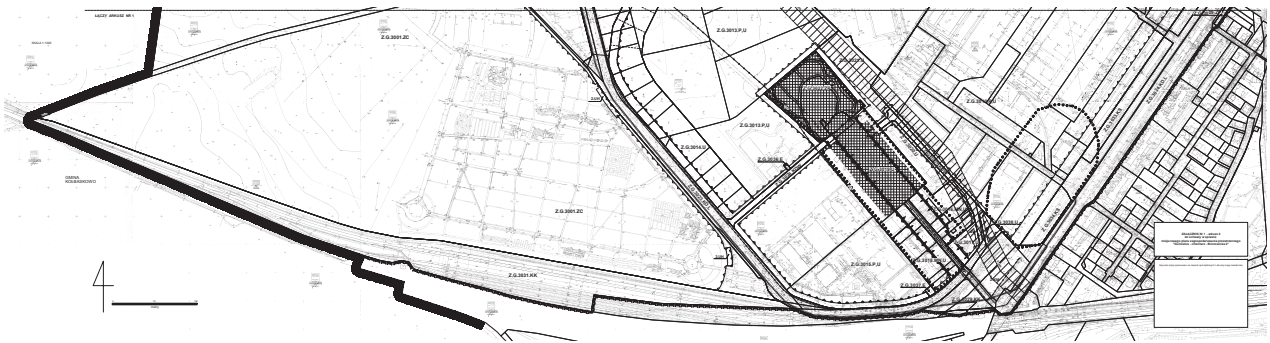
§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2016r.



Załącznik Nr 1 arkusz 2 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2016r.



Skala 1:1000		Załącznik Nr 1 - arkusz 3 do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce - cmentarz - Bronowicka 2"
OZNACZENIA:		
	GRANICA MIASTA SZCZECIN	
	GRANICA OPRAWOWANIA	
	GRANICA TERENU ELEMENTARNEGO	
	GRANICA TERENU WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO	
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ	
	STREFA „VIII” OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH	
	OBYWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY	
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY	
	OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW	
	CHRONIONE DRZEWA O ROZMIARACH POMNIKOWYCH	
Z.G.3001.ZC + Z.G.3038.U	OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH	
Z	- SYMBOL DZIELNICY ZACHÓD	
G	- SYMBOL OSIEDLA ADMINISTRACYJNEGO MIASTA - OSIEDLE GUMIEŃCE	
3001 + 3038	- NUMERY TERENÓW ELEMENTARNYCH	
SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU:		
ZC	- TEREN OMENTARZA	
ZD	- TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH	
ZP	- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ	
U	- TEREN USŁUG	
P,U	- TEREN PRODUKCyjNO - USŁUGOWY	
E	- TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ/PROSTOWNIKOWEJ	
MN,U	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG WBUDOWANYCH	
MN,U	- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG WBUDOWANYCH	
KS	- TEREN PARKINGU	
KDL	- TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - ULICA LOKALNA	
KD,D	- TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - ULICA DOJAZDOWA	
KD,W	- TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH	
KK	- TEREN KOLEJOWY	
1,UH	OZNACZENIA WYDZIELEŃ WEWNĘTRZNYCH	
1	- NUMER WYDZIELENIA W TERENIE ELEMENTARNYM	
SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU:		
UH	- OBSZARY W GRANICACH KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ USŁUG HANDELU DETALICZNEGO NA POTRZEBY OBSŁUGI CMENTARZA	
KM	- OBSZARY W GRANICACH KTÓRYCH SYTUJĘ SIĘ PĘTLĘ TRAMWAJOWĄ LUB TRAMWAJOWO-AUTOBUSOWĄ	
	HARMONIJNA SYLWETA	
	ŚCIEŻKI ROWEROWE	
	PROPONOWANY SCHEMAT PODZIAŁU TERENU	
	PROPONOWANY PRZEBIEG LINII OBRAZUJĄCYCH SCHEMAT ZAŁOŻEN PARKOWYCH	
	SIEĆ GAZOWA	
	KANALIZACJA DESZCZOWA	
	ISTNIEJĄCA NAPONOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WZN Z ZASIĘGIEM ODDZIAŁYWANIA	
	ISTNIEJĄCA NAPONOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNEGO NAPIĘCIA SN - DO LIKWIDACJI	
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNEGO NAPIĘCIA SN	
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA nn	

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka 2” 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy** :

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

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

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

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

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	Z.G.3023.KD.L	ul. Bronowicka (część) – ulica lokalna. Przewidywana budowa torowiska tramwajowego wbudowanego w jezdnię i pętli tramwajowej, budowa trakcji tramwajowej. Budowa kanalizacji deszczowej.
2.	Z.G.3024.KD.L	ul. Cukrowa – ulica lokalna. Przewidywana budowa trasy tramwajowej na wydzielonym torowisku, pętli tramwajowo – autobusowej, stacji prostownikowej, parkingów dla samochodów osobowych oraz ścieżki rowerowej.
3.	Z.G.3025.KD.D	Budowa kanalizacji deszczowej.
4.	Z.G.3034.KS	Budowa parkingu przesiadkowego w rejonie pętli tramwajowo – autobusowej i stacji Gumieńce.

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672, poz. 903), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 925).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877, zm. z 2015 r. poz. 238, poz. 532, poz. 1045, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1189, poz. 1190, poz. 1269, poz. 1358, poz. 1513, poz. 1830, poz. 1854, poz. 1890, poz. 2150, zm. z 2016 r. poz. 195) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139, poz. 1893), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 925).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka 2” w Szczecinie, wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie odbyło się w terminie od 29.04.2016 r. do 20.05.2016 r. W okresie przeznaczonym na składanie uwag do projektu planu, wniesiono 4 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu: 23.06.2016 r.

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

- 1) Uwaga dotycząca utrwalenia lokalizacji tymczasowych garaży (blaszanych), sprzeciwiająca się zmianie przeznaczenia terenów Z.G.3033.KG oraz Z.G.3034.KG (obowiązujący plan) na tereny parkingów dla samochodów osobowych i rowerów.

Uwaga nieuwzględniona: Ustalenie w projekcie planu trzech zespołów parkingowych stanowi odpowiedź na rosnące potrzeby parkingowe mieszkańców osiedla oraz studentów Uniwersytetu Szczecińskiego. Łączna pojemność tych terenów szacowana jest na ok. 350 stanowisk (oprócz istniejących miejsc postojowych wzdłuż ul. Cukrowej). Jest to liczba pozwalająca na swobodę parkowania, ponieważ szacowane zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla mieszkańców to ok. 250 mp. Rozmieszczenie parkingów wzdłuż ul. Cukrowej w odległości ok. 70-80 m od zabudowy mieszkaniowej umożliwi łatwy dostęp do nich i wykorzystanie zarówno przez użytkowników Uniwersytetu Szczecińskiego jak i mieszkańców. Pomysł, zawarty w obecnie obowiązującym planie, polegający na wyznaczeniu terenów pod budowę zespołów garażowych, nie został zrealizowany. W ciągu 10 lat obowiązywania planu nie została podjęta żadna poważna inicjatywa zmierzająca do ich realizacji. Projekt planu stwarza warunki do powstania nowej zabudowy usługowej, która ma szansę zostać zrealizowana na obszarze dawnego Famabudu. Utrwalenie nieestetycznej zabudowy garażowej, zasłaniającej powstającą nową pierzeję nie jest dobrym pomysłem w obliczu nowych możliwości zabudowy, która może wykształcić nowy wizerunek miasta.

- 2) Uwaga dotycząca zmiany parametrów zagospodarowania terenu Z.G.3007.MW,U poprzez:
 - a) wprowadzenie możliwości lokalizacji zabudowy usługowej wolno stojącej o powierzchni sprzedaży do 600 m²;
 - b) wprowadzenie możliwości działalności produkcyjnej;
 - c) zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10% w granicach działki budowlanej oraz zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w graniach działki budowlanej do 70%;
 - d) określenie minimalnej wysokości od frontu działek budowlanych na 1 kondygnację lecz nie więcej niż 4 metry oraz dopuszczenie maksymalnie 5 kondygnacji;
 - e) zmianę linii zabudowy na nieprzekraczalną i przesunięcie jej w kierunku ulic – dopuszczając zabudowę na granicy działki;
 - f) dopuszczenie lokalizacji reklam wolno stojących oraz zagospodarowania tymczasowego.

Ponadto zaproponowano dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w terenach sąsiednich.

Uwaga częściowo uwzględniona: Obecne tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: Z.G.3007.MW,U oraz Z.G.3006.MW,U są przekształconymi terenami usługowymi, na których znajdowały się hotele robotnicze. Funkcja mieszkalna – jest na tych obszarach chroniona i nie wskazane jest pogorszenie warunków użytkowania, wzrost uciążliwości dla obecnej funkcji oraz istotne zwiększenie intensywności zabudowy. Proponowane zmiany ustaleń mające na celu ponowne wprowadzenie możliwości realizacji usług wolno stojących lub produkcyjnych – są w tym kontekście bezprzedmiotowe. W związku z powyższym, uwzględniono jedynie możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej i wielorodzinnej z usługami wbudowanymi w partery w zabudowie do 5 kondygnacji i skorygowano obowiązującą linię zabudowy na linię nieprzekraczalną.

Nie uwzględniono możliwości realizacji miejsc postojowych na terenach sąsiednich. Przyjęta w planach miejscowych zasada zobowiązuje do lokalizacji miejsc postojowych w granicach prowadzonych inwestycji.

- 3) Uwaga dotycząca zmiany parametrów zagospodarowania terenu Z.G.3019.U poprzez zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 3 kondygnacji o dachach o dowolnych parametrach oraz zwiększenie powierzchni zabudowy do 70% w graniach działki budowlanej.

Uwaga nieuwzględniona: Teren elementarny Z.G.3019.U znajduje się praktycznie w całości na obszarze chronionym – obejmującym dwór z dziedzińcem folwarcznym zbudowany ok. 1810 r. przy ulicy Husarów 1 (Nr rejestru A – 861, dec. DZ–4200/41/0/97/98 z dnia 26.03.1998 r.) wraz z parkiem dworskim (Nr rejestru A – 493, dec. DZ–4140/90/K/2009 z dnia 23.11.2009 r.) oraz zabudową przy ul. Husarów. Obszar objęty jest ustaleniami dotyczącymi sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu, które wynikają z uzgodnień z konserwatorem zabytków. Wprowadzenie sugerowanych zmian nie jest możliwe z uwagi na rygory konserwatorskie.

- 4) Uwaga dotycząca zmiany parametrów zagospodarowania terenu Z.G.3014.U dla działek nr: 5/74, 5/75, 5/76, 5/77, 5/78 z obrębu 2126 Pogodno poprzez zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 3 kondygnacji o dachach o dowolnych parametrach.

Uwaga nieuwzględniona: Zmiana mpzp stanowi kontynuację rozwiązań funkcjonalno - przestrzennych obowiązującego planu „Gumieńce - cmentarz - Bronowicka”. Jednym z założeń planu było stworzenie wartościowej pierzei zabudowy realizowanej przy nowym założeniu cmentarnym, wzdłuż ul. Bronowickiej / ul. Janiny Smoleńskiej z określeniem jednolitych parametrów zabudowy (wysokości, kształtu dachu itp.) i zagospodarowania terenu. Sugerowane zmiany wprowadzają dysharmonię w już tworzącej się pierzei i nie zostały uwzględnione.

Uzasadnienie

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka 2” w Szczecinie została zainicjowana Uchwałą Nr XI/230/11 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka” pod nazwą „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka 2” w Szczecinie.

Obecnie na obszarze opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania Przestrzennego „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka” (Uchwała Nr XLIII/811/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 września 2005 r.).

1. Informacje ogólne.

Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni 159,83 ha, ograniczony od północy granicą miasta i terenami w rejonie ul. Zbójnickiej, od zachodu granicą miasta z gminą Kołbaskowo, od południa terenami kolejowymi, od wschodu ulicą Europejską, Krakowską i Cukrową, położony na obszarze osiedla Gumieńce w dzielnicy Zachód.

Przedmiotem zmiany planu są: tereny cmentarzy komunalnego i wyznaniowego, szkolnictwa wyższego, zabudowy mieszkaniowej, ogrodów działkowych, tereny produkcyjno-usługowe, usługowe z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz tereny zieleni i systemu infrastruktury technicznej i komunikacji.

Zmiana planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) ustalenie przebiegu nowej trasy tramwajowej wraz z pętlą przy głównej bramie cmentarza komunalnego,
- b) lokalizacja pętli pośredniej w rejonie dworca kolejowego,
- c) doprecyzowanie sposobu zagospodarowania terenu cmentarza komunalnego z uwzględnieniem możliwości lokalizacji usług na wyznaczonych terenach wzdłuż ul. Smoleńskiej,
- d) przeznaczenie obecnych terenów garaży blaszanych na parkingi wzdłuż ul. Cukrowej,
- e) korekta sposobu zagospodarowania terenów usługowych (przede wszystkim byłego Famabudu i Remondis),
- f) uaktualnienie i dostosowanie zapisów zmiany planu do obecnych uwarunkowań i wniosków.

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne zawarte w ustaleniach zmiany planu.

Zmiana planu utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie większości terenów elementarnych, ustalone w planie obowiązującym. Zasadnicze zmiany wynikają z wprowadzenia rezerwacji na rozbudowę sieci trakcyjnej. W jej wyniku niezbędne jest wywłaszczenie gruntów przy ul. Smoleńskiej i wprowadzenie dyspozycji mających na celu zagwarantowanie optymalnej obsługi terenu cmentarza komunalnego oraz przyległych terenów usługowych.

Zmiana przeznaczenia terenów obecnych garaży blaszanych na ogólnodostępne miejsca parkingowe będzie miała korzystny wpływ na zwiększenie ilości miejsc parkingowych w rejonie osiedla i poprawę wizerunku pierzei od strony ul. Cukrowej.

Pozostałe korekty dotyczące sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu mają za zadanie poprawę ładu przestrzennego, zwiększenie atrakcyjności zabudowy z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu, wskazało zagadnienia występujące w jego obszarze, co pozwoliło na określenie takich parametrów, warunków zagospodarowania i zabudowy terenu, które nie kolidują z już istniejącą zabudową i określonymi uwarunkowaniami. Plan obejmuje obszar w dużej mierze zainwestowany lub z dyspozycjami przestrzennymi ujętymi w zapisach obowiązującego planu. Teren opracowania charakteryzuje się przede wszystkim niewielką różnicą rzędnych terenu, praktycznie cały obszar położony jest na jednej wysokości. Przy ul. Husarów znajduje się założenie dworu z dziedzińcem folwarcznym, zakończone parkiem dworskim – wpisane do rejestru zabytków i chronione ustaleniami zmiany planu. Pozostałe zagospodarowanie dość chaotyczne, szczególnie na obszarze byłego Famabudu spowodowane jest dużym zróżnicowaniem istniejących tam funkcji. Dominuje zabudowa usługowa, produkcyjna, składowa. W wyniku realizacji ustaleń obowiązującego planu następuje stopniowa poprawa wizerunku. Powstaje nowa pierzeja ul. Bronowickiej i Smoleńskiej. Nowy cmentarz o założeniu parkowym będzie stanowił bardzo ważny element krajobrazowy tego rejonu.

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

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

W granicach opracowania znajdują się dwa drzewa proponowane do objęcia ochroną w formie pomników przyrody. Pierwszym z drzew jest występujący na terenie parku podworskiego cis. Okaz ten kwalifikuje się do ochrony jako pomnik przyrody, ze względu na rozmiary (obwód w pierśnicy 87 cm, wys. 7 m). Drugim okazem planowanym do objęcia ochroną w formie pomnika przyrody jest dąb szypułkowy (obwód w pierśnicy 422 cm, wys. 19 m) rosnący przed frontem starego pałacu przy ulicy Husarów.

W granicach obszaru planu nie występują wody powierzchniowe. Pomiędzy gruntami budowlanymi występują użytki rolne klasy III i IV. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 z późn. zm.) przepisów rozdziału 2 ww. ustawy (Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne) nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Oznacza to, że w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zachodzi konieczność wyrażenia zgody przez Ministra właściwego ds. rozwoju wsi, gdy grunty stanowią użytki rolne klas I-III. Grunty rolne klasy IV są gruntami o najniższej przydatności produkcyjnej, które zgodnie z ww. ustawą można przeznaczyć w planie miejscowym na cele nierolnicze.

Dla terenu parku podworskiego wydano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne: zgoda Wojewody Szczecińskiego znak: OSB. 27-6115/5/94 z dnia 14 maja 1994 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego miasta Szczecina na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych.

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

W graniach zmiany planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą: dwór z dziedzińcem folwarcznym zbudowany ok. 1810 r. przy ulicy Husarów 1 (Nr rejestru A – 861, dec. DZ-4200/41/0/97/98 z dnia 26.03.1998 r.) wraz z parkiem dworskim (Nr rejestru A – 493, dec. DZ-4140/90/K/2009 z dnia 23.11.2009 r.) oraz zabudową przy ul. Husarów. W obrębie strefy obowiązuje:

- a) utrzymanie i rewaloryzacja budynku dworu i zabudowy folwarcznej wraz z założeniem parkowym na zapleczu,
- b) utrzymanie historycznej zasady kompozycyjnej zespołu: drogi wjazdowej (ul. Husarów) wraz z przyległą zabudową, dziedzińca z obudowującą zabudową folwarczną, budynku głównego (dworu), parku na tyłach założenia,

c) zakaz wznoszenia obiektów typowych i powtarzalnych.

W granicach planu występuje obszar objęty strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, na którym obowiązuje prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych.

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

W projekcie planu zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu kreują nowe, trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne dla obszaru w otoczeniu cmentarza komunalnego, są kontynuacją wcześniej ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru. Główną korzyścią wynikającą z realizacji ustaleń planu będzie docelowe zagospodarowanie terenu, zapewniające mieszkańcom poprawę jakości życia, lepszy dostęp do usług i optymalną obsługę komunikacyjną. Ustalenia planu zachowują i chronią istniejące walory krajobrazowe przedmiotowego obszaru. Tereny rozwoju zabudowy i planowanej infrastruktury zostaną zagospodarowane zgodnie z polityką przestrzenną miasta.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

a) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

Obszar planu obejmuje podstawowe elementy sieci transportowej Szczecina (ul. Bronowicka i ul. Cukrowa). W granicach tych terenów przewidziana jest dodatkowa infrastruktura transportu publicznego (z niewielkimi korektami w stosunku do obowiązującego planu miejscowego „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka”).

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

Dostęp do transportu publicznego – projektowanej linii tramwajowej – jest zapewniony, zabudowa w zasięgu do 5 min. od przystanku tramwajowego. Ponadto dostępny jest transport autobusowy.

c) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

W obszarze planu zapewniono udział terenów niezabudowanych umożliwiający dogodnie dla mieszkańców zaprojektowanie ciągów pieszych i rowerowych powiązanych ze strukturami miejskimi.

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

Nowa zabudowa przewidziana jest w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Pełne wypełnienie obszaru skutkować będzie powstaniem ośrodka koncentracji usług o charakterze lokalnym, ogólnomiejskim i metropolitalnym.

2.7. Prawo własności.

Większość terenów objętych planem znajduje się w użytkowaniu wieczystym, część należy do Zachodniopomorskiej Agencji Rozwoju Regionalnego i Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa, a część znajduje się w użytkowaniu Polskiego Związku Działkowców.

Tereny należące do Gminy Miasta Szczecin stanowią: cmentarz komunalny, działki przeznaczone na komunikację oraz miejsca parkingowe na wyznaczonych terenach wzdłuż ul. Cukrowej.

Ustalenia zmiany planu „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka 2” nie ograniczają swobody w

wykonywaniu prawa własności, za wyjątkiem niezbędnych wywłaszczeń na realizację celu publicznego – trasy tramwajowej.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach obszaru objętego zmianą planu nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędnych do funkcjonowania miasta oraz terenów stanowiących rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Głównymi zadaniami ustaleń planu jest zapewnienie ładu przestrzennego oraz zaspokajania, w jak największej mierze, dobra i ogólnie rozumianego interesu publicznego poprzez:

- poprawę dotychczasowych możliwości i jakości zainwestowania terenu poprzez wprowadzenie wskaźników intensywności zabudowy i korektę parametrów zagospodarowania terenów;
- wprowadzenie rozwiązań, stanowiących zachętę dla przyszłych inwestorów, które pozwolą na bardziej racjonalne wykorzystanie omawianych terenów i przyczynią się do ożywienia gospodarczego;
- uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska;
- zapewnienie nowego układu komunikacyjnego i systemu infrastruktury technicznej (trasa tramwajowa) w celu lepszego skomunikowania i zwiększenia dostępności nowego cmentarza komunalnego;
- zwiększenia ogólnodostępnej liczby miejsc parkingowych.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

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

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

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Bronowickiej, Smoleńskiej, Cukrowej, Husarów oraz w ulicy Krakowskiej położonej poza obszarem planu.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną w ulicach: Bronowickiej, Smoleńskiej, Cukrowej, Husarów oraz w ulicy Krakowskiej położonej poza obszarem planu. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejących kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Bronowickiej, Smoleńskiej, Cukrowej, Husarów oraz w ulicy Krakowskiej położonej poza obszarem planu. Projekt planu przewiduje retencję wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą lub odprowadzenie do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych, a dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m² - obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych. Projekt planu przewiduje zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn (dopuszcza likwidację i przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji). Zaopatrzenie w gaz projekt planu ustala z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, a w ciepło poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu. Projekt planu 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 górnictwa, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub

gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.; dopuszcza budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

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

Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie.

Projekt wyłożono do publicznego wglądu w terminie: 29.04.2016 r. – 20.05.2016 r., W okresie przeznaczonym na składanie uwag do projektu zmiany planu, wniesiono 4 uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

1. Uwagi dotyczyły:

a) utrwalenia lokalizacji garaży blaszanych z propozycją ich estetyzacji wzdłuż ul. Cukrowej – uwaga nieuwzględniona;

b) wprowadzenia funkcji usługowej na terenie obecnego budynku wielorodzinnego przy ul. Bronowickiej – Europejskiej – uwaga częściowo uwzględniona w zakresie ujętym w obowiązującym planie;

c) zmiany parametrów zagospodarowania (wysokość zabudowy i powierzchnia zabudowy) na terenach ZARR przy ul. Husarów oraz przy ul. Smoleńskiej – uwaga nieuwzględniona;

Po terminie wniesiono 1 uwagę dotyczącą zwiększenia wysokości zabudowy na obszarze usługowo – produkcyjnym przy ul. Bronowickiej do 25 m w związku z propozycją wprowadzenia na ten obszar mieszkalnictwa zbiorowego – uwaga uwzględniona.

Na stronie internetowej urzędu Miasta (BIP) zawiadomiono o ww. terminach.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko zmiany mpzp „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka 2”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany mpzp „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka 2” pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka 2” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzeniu.

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

Istniejące w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość dla istniejącej i planowanej zabudowy.

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

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

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

Nowa zabudowa lokalizowana będzie jako uzupełnienie już istniejącej tkanki zabudowy usługowej

i usługowo – produkcyjnej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego określonego szczegółowymi warunkami zagospodarowania wpływających na jakość kształtowania przestrzeni w tym rejonie miasta.

Obsługa komunikacyjna terenów opiera się na istniejącym układzie uliczno – drogowym, w skład którego wchodzi ulice lokalne: Cukrowa, Bronowicka i Smoleńskiej. Wszystkie przystosowane są do obsługi transportem zbiorowym autobusowym, a po realizacji ustaleń planu transportem tramwajowym. Wyznaczony w planie układ ulic publicznych zapewnia obsługę komunikacyjną wszystkich terenów w obszarze objętym planem, wyznacza ciągi piesze (chodniki) i komunikuje je z siecią komunikacji miejskiej.

5. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP.

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.).

Studium wyznacza na obszarze objętym zmianą planu – 5 jednostek planistycznych, dla których określa następujące funkcje:

- a) Z.G.11 – cmentarz, w uzupełnieniu funkcje stanowiące niezbędne elementy wyposażenia terenu;
- b) Z.G.12 – usługi i produkcja, w uzupełnieniu między innymi mieszkalnictwo, w tym zbiorowe, składy i trasa tramwajowa;
- c) Z.G.13 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w uzupełnieniu usługi wbudowane i zieleń;
- d) Z.G.14 – usługi, w uzupełnieniu między innymi zabudowa wielorodzinna i rzemiosło.

Wszystkie wymienione elementy są uwzględnione w projekcie planu.

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

Określając nakłady inwestycyjne na realizację zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej przyjęto za podstawę wykaz zadań przedstawiony w załączniku nr 3 do projektu planu.

Wydatki budżetowe w obszarze planu kształtować się będą na poziomie ogółem około 36,1 mln zł. Głównym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (80,6% kwoty ogółem), w tym w ul. Bronowickiej przewidywana budowa torowiska tramwajowego wbudowanego w jezdnię i pętli tramwajowej, budowa trakcji tramwajowej oraz w ul. Cukrowej budowa trasy tramwajowej na wydzielonym torowisku, pętli tramwajowo – autobusowej, stacji prostownikowej, parkingów dla samochodów osobowych oraz ścieżki rowerowej. Ponadto budowa parkingu przesiadkowego w rejonie pętli tramwajowo – autobusowej i stacji Gumieńce. Obsługę kredytów dla ww. inwestycji można szacować na kwotę 7,0 mln zł. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędów oszacowań kosztów realizacji ustaleń planu.

Po stronie dochodowej (łącznie około 0,86 mln zł wpływów budżetowych) istotną pozycją będą wpływy ze sprzedaży gruntów oraz podatków i opłat lokalnych szacowane na 11,6% ogólnej kwoty wpływów. Pozostałe, wpływy niepewne, to opłaty adiacenckie szacowane na poziomie ok. 85,7% wpływów ogółem oraz renta planistyczna ok. 2,7%.

Oszacowania wydatków i wpływów budżetowych uwzględniają założenie, co najmniej 10 lat obowiązywania planu miejscowego, nie powielają potencjalnych wpływów i wydatków budżetowych szacowanych na etapie opracowywania obowiązującego planu miejscowego „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka”.

7. Podsumowanie.

Zmiana planu została sporządzona 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 Uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – cmentarz – Bronowicka 2” są załączniki:

- 1) rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r.) – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu – załącznik nr 4.