

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Pokoju”
w Szczecinie.**

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/822/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Pokoju” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Pokoju” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 5,77 ha w granicach: ul. Pokoju od zachodu i północy, ul. Strzałowska od wschodu, teren szkoły podstawowej od południowego wschodu. Teren znajduje się w granicach administracyjnych osiedla: Golęcino - Goćław w Szczecinie.

3. Granice obszaru objętego planem określa Załącznik nr 1 zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach (w ha):

L.p.	Symbol terenu elementarnego	Powierzchnia (ha)
1.	P.G.5001.U	1,60
2.	P.G.5002.UK	1,51
3.	P.G.5003.U	0,87
4.	P.G.5004.ZP	0,02
5.	P.G.5005.KD.Z	1,16
6.	P.G.5006.KD.L	0,56
7.	P.G.5007.KDW	0,03
8.	P.G.5008.KD.D	0,02

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy usługowej, teren usług sakralnych, teren zieleni urządzonej i tereny komunikacji drogowej.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2 będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych P.G.5001.U i P.G.5003.U występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - symbol dzielnicy Północ;
- 2) G - symbol osiedla Gołęcino - Goćław;
- 3) 5001- liczba oznaczająca plan i numer terenu elementarnego w planie;
- 4) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
 - a) ZP - teren zieleni urządzonej,
 - b) U - teren zabudowy usługowej,
 - c) UK - teren usług sakralnych,
 - d) KD.Z - teren drogi publicznej - ulica zbiorcza,
 - e) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
 - f) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
 - g) KD.W - teren drogi wewnętrznej.

3. Tereny wydzielen wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący 1.ZP.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe łącznie.

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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. zakrzewienia, zadrzewienia w liniach rozgraniczających ulicy, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach), w tym także powierzchnie ukształtowane sztucznie (np. skarpy, tarasy);
- 2) **dachy płaskie** - dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25° lub taras;
- 3) **eksponowana elewacja** - elewacja budynku położona wzdłuż drogi publicznej przyległej do działki;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe i prostownikowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, punkty i stacje ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdwośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowy i przyładkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **obiekt lub obszar o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, Gminnej Ewidencji Zabytków lub chroniony zapisami planu ze względu na posiadaną wartość kulturową, historyczną lub artystyczną;
- 8) **obiekty opieki zdrowotnej** - obiekty w których udziela się świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale, przychodnie, kliniki, prewentoria, zakłady opiekuńczo - lecznicze, zakłady pielęgnacyjno - opiekuńcze, ośrodki terapii uzależnień, izby wytrzeźwień, hospicja, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty usługowe realizujące zadania z zakresu pomocy społecznej;
- 9) **obiekty pomocy społecznej** - domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, obiekty pogotowia opiekuńczego, schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 10) **obiekty obsługi pojazdów** - obiekty służące obsłudze pojazdów takie jak: warsztaty naprawcze mechaniki pojazdowej, warsztaty lakiernicze i wulkanizacyjne, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, punkty wymiany opon, myjnie, a także obiekty do nich podobne;

- 11) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku dla funkcji podstawowej wskazanej dla terenu;
- 12) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 13) **pas ochrony funkcyjnej** - pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 14) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 15) **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, ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane ogrody zimowe – stanowiące integralną część budynku,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz zewnętrznej izolacji termicznej realizowanej na budynkach istniejących do dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 16) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 17) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 18) **typ zabudowy** - wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów, zasady kompozycji elewacji; typ zabudowy określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub cechy zabudowy ustalone w niniejszym planie;
- 19) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,

b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:

- powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
- powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
- powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, 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;

20) **zielen urządzona** - zespół różnych elementów zieleni (drzewa, krzewy, byliny, trawniki) stanowiących skomponowaną strukturę przestrzenną.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) w obszarze planu zakazuje się lokalizacji:
 - a) elektrowni wiatrowych,
 - b) obiektów o funkcjach związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - c) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - d) usług obsługi pojazdów,
 - e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
 - f) jednokondygnacyjnych garaży naziemnych w odległości mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczających tereny elementarne z drogami publicznymi;
- 2) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) na terenach budowlanych i przeznaczonych do zabudowy, przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych na cele inne niż realizacja urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) cały obszar planu objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) ustalenie w pkt 2 nie dotyczy:
 - a) realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg publicznych ustalonych w planie,
 - b) wycinki niepożądanych gatunków roślin,

- c) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich,
 - e) wycinki w pasie ochrony funkcyjnej;
- 4) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych: odpadów oraz materiałów i produktów pyłących lub emitujących nieprzyjemne zapachy lub zawierających substancje stwarzające zagrożenie dla środowiska;
- 5) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem;
- 7) istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi.

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

- 1) na całym obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji, w granicach której ochronie podlegają:
- a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry i Jeziora Dąbie na panoramę osiedla Golęcino - Goćław,
 - b) przedpole widoku na rzekę Odrę i Jezioro Dąbie;
- 2) w strefie E ochrony ekspozycji obowiązują:
- a) budowanie harmonijnej sylwety od strony rzeki Odry i Jeziora Dąbie,
 - b) utrzymanie niezakłóconych widoków z przestrzeni publicznych, w tym: ulic, szlaku wodnego, terenów zieleni,
 - c) utrzymanie bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe z rzeki Odry,
 - d) tworzenie lokalnych wnętrz i otwarcie widokowych wzbogacających strukturę przestrzenną;
- 3) dla całego obszaru planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej wsi Golęcino;
- 4) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustala się:
- a) ochronę zarysu geodezyjnego terenu nawsia i jego zagospodarowania zielenią,
 - b) utrzymanie i odtworzenie linii zabudowy i nawiązanie do historycznych szerokości frontów działek i długości elewacji frontowych budynków od strony nawsia,
 - c) nawiązanie nowej zabudowy do typu zabudowy historycznej struktury przestrzennej,
 - d) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych w pokryciach dachów,
 - e) stosowanie na elewacjach eksponowanych wykończenia ceramicznego;
- 5) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych, określonych na rysunku planu, dla których w przypadku konieczności ich rozbiórki, obowiązuje nakaz wykonania inwentaryzacji i przekazanie jej organowi ds. ochrony zabytków;

- 6) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
 - a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów,
 - b) na dachach wysokich elewacji frontowych od strony ulic i placów, chyba że całą połąć dachu będzie stanowić dachówka fotowoltaiczna,
 - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 7) dopuszcza się zbliżenie budynków do granicy działki lub usytuowanie ich bezpośrednio przy granicy działki;
- 8) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 9) w granicach działki budowlanej dopuszcza się wysunięcia poza ustalone linie zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
 - a) na poziomie przyziemia: schodów zewnętrznych, urządzeń zapewniających osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp,
 - b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - maksymalnie do 1,5 m, innych elementów budynku - maksymalnie do 0,7 m;
- 10) na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych obowiązuje zastosowanie materiałów wykończeniowych, zapewniających estetyczny wygląd elewacji;
- 11) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 12) obiekty gospodarcze np. śmietniki i obiekty techniczne realizuje się jako wbudowane w budynki lub sytuuje w sposób zapewniający przesłonięcie wglądu na nie od strony przestrzeni publicznej np.: w otoczeniu zwartej zieleni;
- 13) nowe stacje transformatorowe realizuje się:
 - a) jako wbudowane lub dobudowane do obiektów funkcji podstawowej,
 - b) w formie wolno stojącej, wycofane o co najmniej 10 m w głąb działki od strony dróg publicznych;
- 14) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, z wyjątkiem:
 - a) realizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - b) lokalizacji zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
 - c) lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z gospodarką odpadami,

- d) rozwiązań przejściowych związanych z realizacją ustaleń planu;
- 15) lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
 - a) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia lub utrzymania sieci inżynierskich,
 - b) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 16) na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować zasadniczą bryłę budynku;
- 17) określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą obiektów inżynierskich;
- 18) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielonej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 19) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 20) ustalone linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 21) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci gazowej,
 - c) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 22) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 23) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 24) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od kolektorów kanalizacyjnych 4 m, licząc od skrajni przewodu;
- 25) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4 m, po 2 m z każdej strony od osi linii;
- 26) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 27) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych określoną na rysunku planu; w obszarze strefy W III dopuszcza się inwestowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 28) na całym obszarze planu obowiązuje, niekontrastująca z otoczeniem, kolorystyka:

- a) dla elewacji: neutralna - odcienie beżu, szarości, wykładzina ceramiczna o kolorystyce naturalnej,
 - b) dla dachów: odcienie czerwieni, brązu i szarości;
- 29) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości wyłącznie zgodne z liniami rozgraniczającymi tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się scalenia i podział nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, przy czym: przy wydzielaniu działek przylegających frontem do pasa drogowego, określony w ustaleniach szczegółowych kąt położenia granic działek dotyczy wyłącznie granic stykających się z linią rozgraniczającą drogi publicznej;
- 4) dla terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej ustala się dowolne zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) dla nieokreślonych w planie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących dróg publicznych oraz wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez znajdujące się w obszarze planu:
 - a) ul. Pokoju – teren elementarny P.G.5005.KD.Z,
 - b) ul. Strzałowską – teren elementarny P.G.5006.KD.L;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt. 7,8,9 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów określa poniższa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp)		
		dla samochodów osobowych	dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	dla rowerów
		1	2	3
1.	Hotele, pensjonaty,	2,5 mp/10 miejsc	0,1 mp/10 miejsc	0,2 mp/10 miejsc

	hostele	hotelowych	hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	hotelowych
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	2 mp/10 łózek	1 mp/obiekt	1 mp/ 10 łózek
3.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, obiekty pomocy społecznej	1 mp/10 łózek	0,5 mp/10 łózek	0,2 mp/10 łózek
4.	Schroniska młodzieżowe	1 mp/10 łózek	1 mp/1 obiekt	1,5 mp/10 łózek
5.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 100m ²	2,5 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
6.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych);	2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	0,1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	0,2 mp/10 m ² pow całkowitej
7.	Biura, urzędy, banki	2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
8.	Przychodnie i gabinety lekarskie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	0,5 mp/1 gabinet
9.	Szpitala, kliniki	4 mp/ 10 łózek	0,2 mp/10 łózek	0,2 mp/10 łózek
10.	Kościóły, kaplice	1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/ obiekt	nie określa się
11.	Domy kultury	4 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp	1,5 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
12.	Placówki opiekuńczo – wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
13.	Szkoły podstawowe	1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	1,5 mp/ salę dydaktyczną
14.	Szkoły średnie i zawodowe	1mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1mp/szkołę	1,5 mp/ salę dydaktyczną
15.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	1mp/10studentów przebywających jednocześnie	0,1mp/10 studentów przebywających jednocześnie	0,5 mp/10 studentów przebywających jednocześnie
16.	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1,5 mp/ 100m ² pow. całkowitej

17.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, ale min. 1 mp
18.	Usługi rzemieślnicze	2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejsze zmianie	0,2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejsze zmianie	0,4 mp/10 zatrudnionych
19.	Salone konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	1 mp/10 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	2 mp/100 miejsc
20.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	0,1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
21.	Usługi różne	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,5 mp/100 m ² pow. użytkowej*

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

- 1) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, a końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 2) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 3) 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;
- 4) dla klinik, przychodni, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (ogródki gastronomiczne itp.);
- 6) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się trasy rowerowe.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,

- b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 15;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących sieci wodociągowych w ulicach: Pokoju, Strzałowskiej;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kanalizacji sanitarnej w ulicach: Pokoju, Strzałowskiej;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej w ulicach: Pokoju, Strzałowskiej;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 10) 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;
- 11) dopuszcza się lokalizację źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 12) 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;
- 13) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 14) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 17) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, ciepła -20 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m;
- 19) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 20) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny P.G.5001.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie opieki zdrowotnej, opieki społecznej, oświaty, kultury, rozrywki, gastronomii, turystyki, usług sakralnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak hotel, pensjonat, hostel, internat, schronisko;
- 3) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie w formie ogrodów działkowych do czasu zmiany zagospodarowania na cele zgodne z ustaleniami pkt 1, pkt 2.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu wydzielienia wewnętrznego 1.ZP.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) maksymalną 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 7, pkt 8, pkt 10 lit.d,
 - b) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym;

- 4) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 20 stopni, maksimum 35 stopni, z zastrzeżeniem pkt 7, pkt 8, pkt 11 lit.d;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,9;
- 7) dla budynku przy ul. Strzałowskiej 24 - typu zabudowy historycznej struktury przestrzennej dawnej wsi Golęcino, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu zabudowy, gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) utrzymanie kompozycji elewacji budynku z detalem ceglanym i płaszczyznami tynkowanymi,
 - d) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów z podziałem symetrycznym okien,
 - e) zakaz ocieplania wszystkich elewacji od strony zewnętrznej;
- 8) dla budynku przy ul. Strzałowskiej 25 - typu zabudowy historycznej struktury przestrzennej dawnej wsi Golęcino, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) zachowanie gabarytu zabudowy, gabarytu i kształtu dachu,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) utrzymanie symetrycznej kompozycji eksponowanej elewacji budynku z ryzalitami i wystawką na osi frontowej,
 - d) zachowanie wejścia frontowego do budynku,
 - e) zachowanie i utrzymanie eksponowanej elewacji w cegle licowej z fakturą i detalem ceglanym ,
 - f) zachowanie i utrzymanie rozmieszczenia, wykroju i kształtu otworów okien z podziałem dwudzielnym i czterodzielnym w eksponowanej elewacji,
 - g) zachowanie i utrzymanie wykroju i kształtu drzwi frontowych z nadświetlem,
 - h) zakaz ocieplania wszystkich elewacji budynku od strony zewnętrznej;
- 9) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP ustala się:
 - a) zakaz zabudowy;
 - b) zachowanie lub odtworzenie kompozycji dawnego ogrodu w formie plateau,
 - c) zachowanie zieleni o cechach wartościowych, a w szczególności: cisów pospolitych, magnolii pośredniej, dębów szypułkowych w odmianie kolumnowej i głógów pełnokwiatowych;
- 10) ustala się zasady kształtowania elewacji eksponowanej od strony ulicy Pokoju - terenu P.G.5005.KD.Z:
 - a) długość elewacji eksponowanej zasadniczej bryły budynku od 12 do 24 m,
 - b) dopuszcza się łączenie zasadniczych brył budynku łącznikami,
 - c) długość elewacji eksponowanej pojedynczego łącznika nie mniejsza niż 5 m,
 - d) dopuszcza się krycie łączników dachami płaskimi, przy czym wysokość zabudowy łączników mniejsza od wysokości zabudowy zasadniczych brył budynku co najmniej o 1 m,

e) elewacje eksponowane łączników wycofane na odległość większą o co najmniej 1,5 m od linii rozgraniczającej teren elementarny niż elewacje eksponowane zasadniczych brył budynku.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.G.5005.KD.Z, P.G.5006.KD.L;
- 2) dopuszcza się obsługę poprzez teren P.G.5002.UK;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. 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: P.G.5005.KD.Z, P.G.5006.KD.L, P.G.5001.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny P.G.5002.UK

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sakralne;
- 2) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie w formie ogrodów działkowych do czasu zmiany zagospodarowania na cele zgodne z ustaleniami pkt 1.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 13 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami dowolnymi;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m²;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,9.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: P.G.5005.KD.Z, P.G.5006.KD.L;
- 2) dopuszcza się dojazd do terenów: P.G.5001.U, P.G.5003.U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. 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: P.G.5005.KD.Z, P.G.5006.KD.L, P.G.5008.KD.D, P.G.5002.UK, P.G.5003.U;

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

§ 9. Teren elementarny P.G.5003.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie opieki zdrowotnej, opieki społecznej, oświaty, edukacji, kultury, rozrywki, gastronomii, turystyki;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego takich jak hotel, pensjonat, hostel, internat, dom zakonny, dom rencistów, schronisko, dom parafialny;
- 3) dla istniejącego budynku w terenie wydzielania wewnętrznego 1.ZP dopuszcza się handel i obsługę komunikacji i parkingów.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się zachowanie i utrzymanie drzew o cechach pomnikowych: kasztanowiec zwyczajny, klon zwyczajny, oznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 13 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) minimalna wysokość zabudowy realizowanej na obowiązującej linii zabudowy, od strony ul. Strzałowskiej: 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 20 stopni, maksimum 55 stopni, z zastrzeżeniem pkt 8, pkt 9;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,9;
- 8) dla budynku przy ul. Strzałowskiej 26 - typu zabudowy historycznej struktury przestrzennej dawnej wsi Golęcino, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują:
 - a) zachowanie gabarytu zabudowy, gabarytu i kształtu dwuspadowego dachu z wystawką i lukarnami,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) utrzymanie kompozycji eksponowanej elewacji budynku,
 - d) zachowanie i utrzymanie rozstawu, wykroju i kształtu otworów okien z podziałem symetrycznym w elewacji eksponowanej;
- 9) dla budynku przy ul. Strzałowskiej 27 - typu zabudowy historycznej struktury przestrzennej dawnej wsi Golęcino, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują:
 - a) zachowanie gabarytu zabudowy, gabarytu i kształtu dachu dwuspadowego wraz z ceramicznym pokryciem,
 - b) zakaz nadbudowy,

- c) utrzymanie kompozycji eksponowanej elewacji budynku,
 - d) zachowanie kamiennie-ceglanego cokołu,
 - e) zachowanie i utrzymanie w elewacji eksponowanej liczby, rozstawu i kształtu otworów okiennych z czterodzielnym i dwudzielnym symetrycznym podziałem oraz otworu drzwiowego z drzwiami i nadświetlem;
- 10) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP:
- a) ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną,
 - b) dopuszcza się realizację wjazdów na posesje,
 - c) dopuszcza się lokalizację parkingu naziemnego w zieleni komponowanej,
 - d) na terenach parkingu naziemnego obowiązują nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa,
 - e) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów użytkowych służących utrzymaniu porządku, takich jak np. śmietniki, obiekty selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
 - f) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku usługowego, bez możliwości rozbudowy;
- 11) dla nowej zabudowy realizowanej na obowiązującej linii zabudowy, od strony ulicy Strzałowskiej, ustala się:
- a) długość elewacji dla jednego budynku od strony ulicy Strzałowskiej: od 15 m do 25 m,
 - b) odległość pomiędzy budynkami nie mniejszą niż 15 m,
 - c) zastosowanie, na elewacjach eksponowanych od ulicy, okładziny ceramicznej w przewodzie.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu P.G.5006.KD.L;
- 2) dopuszcza się dojazd poprzez teren P.G.5002.UK;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. 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: P.G.5006.KD.L, P.G.5007.KDW, P.G.5002.UK, P.G.5003.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 10. Teren elementarny P.G.5004.ZP

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80 % działki budowlanej;
- 2) prace ziemne w obszarze istniejących skarp należy prowadzić w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 3) ustala się wprowadzenie zieleni stabilizującej skarpy, o których mowa w pkt 2.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

Ustala się obsługę z terenów: P.G.5005.KD.Z, P.G.5008.KD.D.

5. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.G.5005.KD.Z, P.G.5008.KD.D.

§ 11. Teren elementarny P.G.5005.KD.Z

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się zachowanie i utrzymanie drzew o cechach pomnikowych: klon pospolity i klon jesion, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) prace ziemne w obszarze istniejących skarp należy prowadzić w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 3) obowiązuje utrzymanie istniejącego obsadzenia ulicy drzewami, oznaczonego na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się wycinkę pojedynczych drzew z obszaru, o którym mowa w pkt 3, wyłącznie:
 - a) w celu realizacji wjazdu na teren P.G.5001.U,
 - b) ze względu na jego zły stan, przy czym obowiązuje nasadzenie uzupełniające przy zachowaniu gatunku.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 3) ustala się zagospodarowanie zielenią skarpy pomiędzy chodnikiem usytuowanym przy jezdni ulicy zbiorczej a ciągiem pieszo-jezdnym wraz z nowymi nasadzeniami drzew w formie szpaleru, o przybliżonym przebiegu określonym na rysunku planu;

- 4) ustala się wykonanie nasadzeń, o których mowa w pkt 3, gatunkiem zgodnym z lokalnym środowiskiem, o formach kulistych lub wyniosłych, o średnicy korony dorosłego drzewa min. 10 m.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój minimalny ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 2) w liniach rozgraniczających teren elementarny, po jego wschodniej stronie ustala się ciąg pieszo-jezdny do połączenia z terenem P.G.5008.KD.D;
- 3) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 16,2 m do 42 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 12. Teren elementarny P.G.5006.KD.L

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w granicach oznaczonych na rysunku planu, dla której obowiązują przepisy odrębne.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zmienna: od 12,3 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 13. Teren elementarny P.G.5007.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 chodnika.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój minimalny ulicy: jezdnia o jednym pasie ruchu, jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,8 m do 11,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 14. Teren elementarny P.G.5008.KD.D

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Ustala się zachowanie i utrzymanie drzewa o cechach pomnikowych: dęb, oznaczonego na rysunku planu.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) ustala się obszar ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,8 m do 11,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

Ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

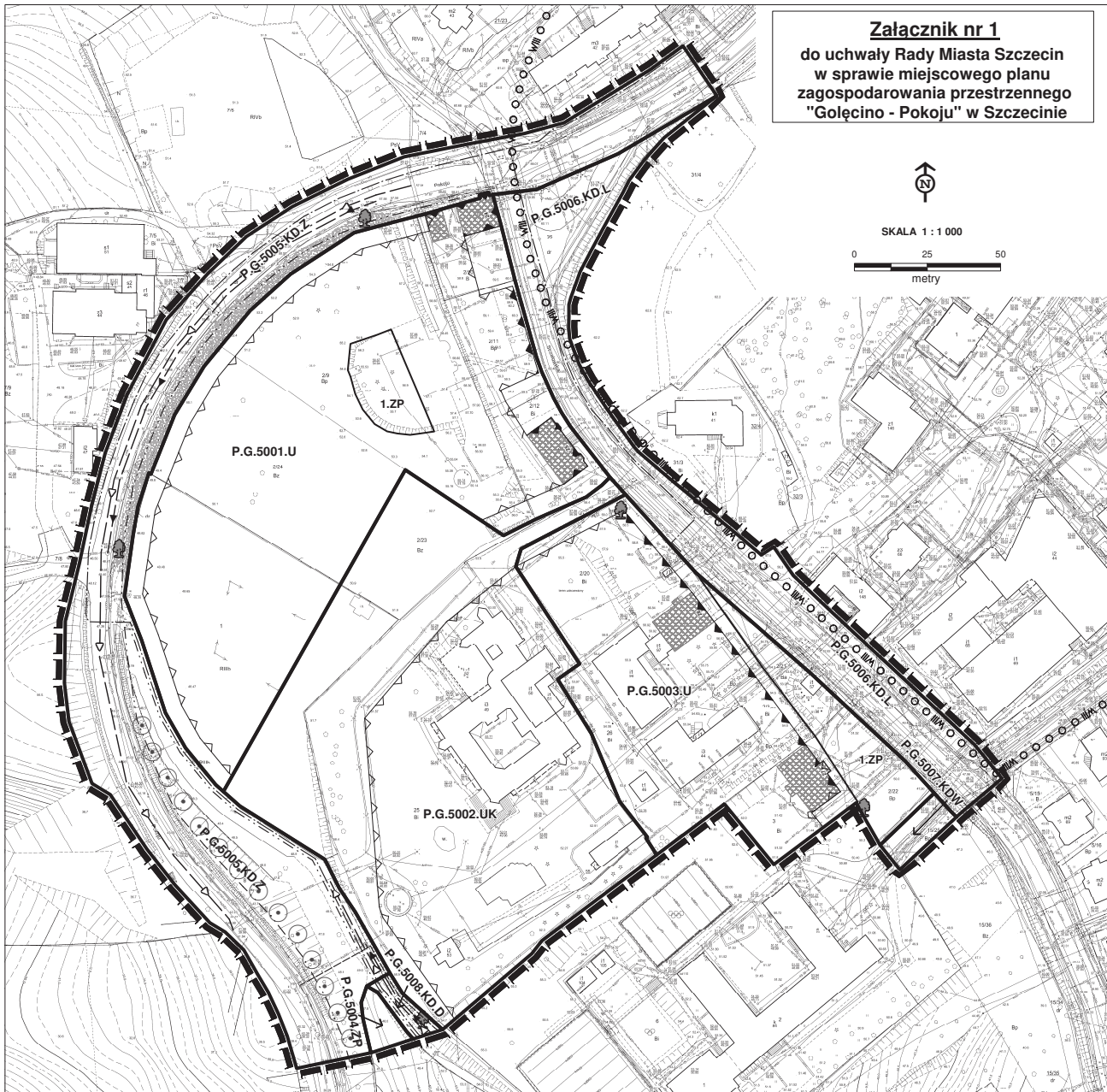
- 1) Uchwała nr XXXI/772/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02 lutego 2009 r., w Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Gołęcino - Gocław” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachpom. z 2009 r. nr 16 poz. 665);
- 2) Uchwała nr XIII/312/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 listopada 2015 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gołęcino - Gocław - Strzałowska 25” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachpom. Z 2015 r. poz. 5513).

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

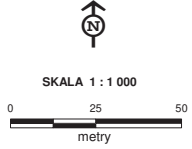
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2019 r.



Załącznik nr 1
 do uchwały Rady Miasta Szczecin
 w sprawie miejscowego planu
 zagospodarowania przestrzennego
 "Gołecino - Pokoju" w Szczecinie



LEGENDA :

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH UŻYTKOWANIA (TERENY ELEMENTARNE)
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA (WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE)

OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

P.G.5001.U	P - SYMBOL DZIELNICY PÓLNOĆ G - SYMBOL OSIEDLA GOŁECINO - GOCLAW 5001 - LICZBA OZNACZAJĄCA PLAN I NUMER TERENU ELEMENTARNEGO W PLANIE U,..,UK,..,ZP - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

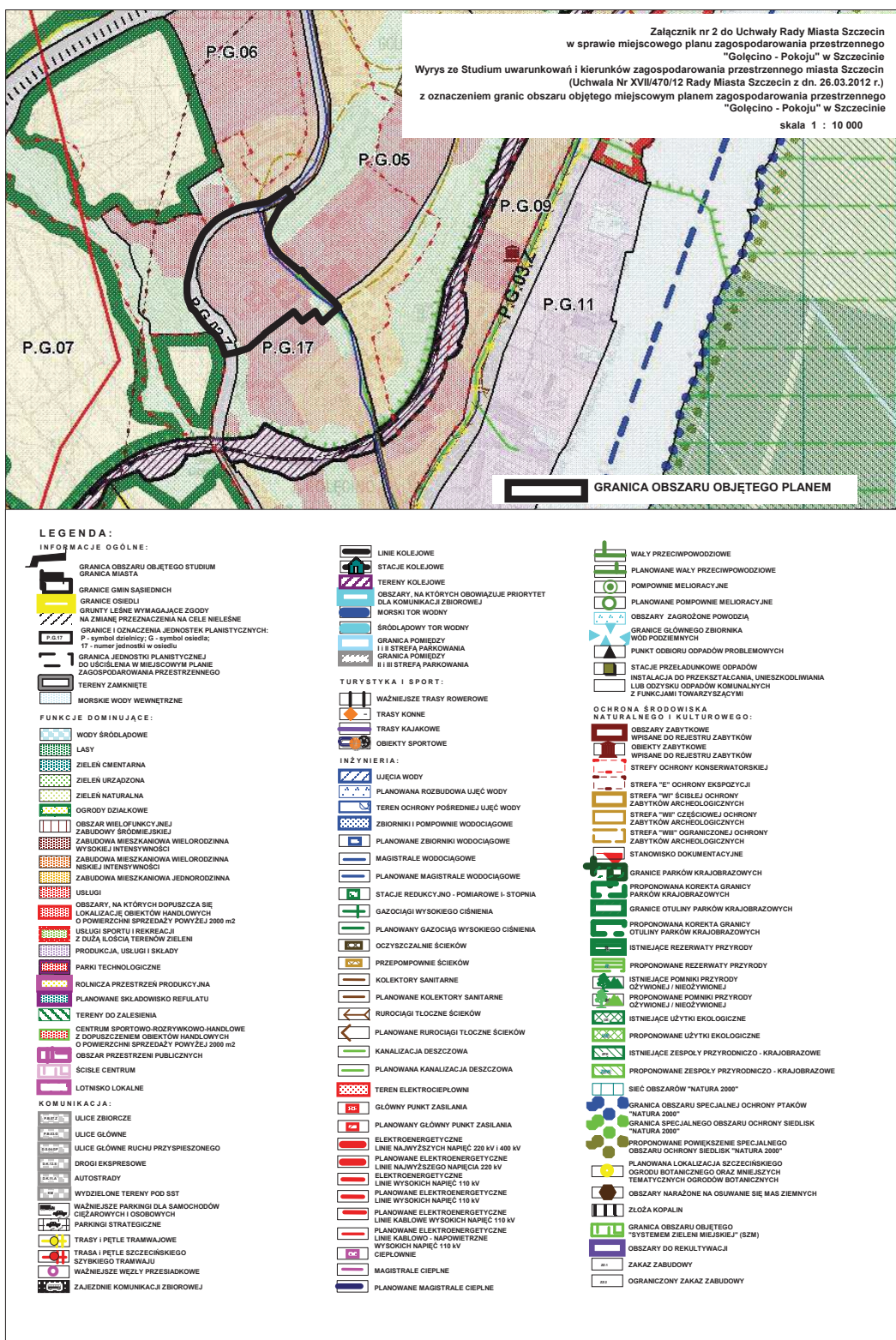
SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UK - TEREN USŁUG SAKRALNYCH
- KD.Z - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
- KD.L - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
- KD.D - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
- KD.W - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY" W III " OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH, WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- KANALIZACJA SANITARNA
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN
- SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA NISKIEGO NAPIĘCIA nn
- DRZEWO O WARTOŚCIACH POMNIKOWYCH
- OBSZAR OBSADZENIA ULICY DRZEWAMI
- NASADZENIA DRZEW W FORMIE SZPALERU

Niniejszy projekt opracowano na mapach sporządzonych z arkuszy mapy zasadniczej w skali 1:500 przetworzonych numerycznie

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miasta Szczecin
 z dnia 2019 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Pokoju” w Szczecinie.

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) - 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.	P.G.5005.KD.Z	Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. ul. Pokoju – istniejąca ulica zbiorcza. Przewidywana budowa chodnika na fragmencie ulicy
2.	P.G.5008.KD.D	Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Istniejąca ulica dojazdowa. Przewidywana budowa ciągu pieszo-jezdnego

§ 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 postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396, poz. 1403, poz. 1501, poz. 1579, poz. 1680, poz. 1712, poz. 1495, poz. 1527), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, poz. 730, poz. 2348, poz. 1435, poz. 1517, poz. 1556, poz. 1524, poz. 1520, poz. 1495, poz. 1524).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, poz. 2245, poz. 1649, poz. 1622) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1437, poz. 1495), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 755, poz. 730, poz. 2348, poz. 1435, poz. 1517, poz. 1556, poz. 1524, poz. 1520, poz. 1495, poz. 1524).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Pokoju” w Szczecinie.

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

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Pokoju” w Szczecinie był wyłożony do publicznego wglądu w dniach: od 27 sierpnia 2019 r. do 17 września 2019 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ustalonym terminie do dnia 1 października 2019 r. wpłynęła do projektu planu 1 uwaga (data wpływu 1 października 2019 r.), odnosząca się do terenu elementarnego P.G.5001.U, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych, dotycząca:

- 1) rozszerzenia dopuszczalnego zakresu usług o dom zakonny, dom rencisty, dom parafialny, schronisko;
- 2) zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 40%;
- 3) zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 90% do 80% w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP;
- 4) korekty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy i wycofanie jej o maksymalnie 6 m względem ulicy Pokoju;
- 5) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej z 30% do 40%;
- 6) dodania zapisu, zgodnie z którym wskazana wysokość zabudowy będzie liczona od poziomu głównego wejścia do budynku;
- 7) wprowadzenia zapisu dopuszczającego lokalizację kondygnacji piwnicznych, częściowo zagłębionych w ziemi, które nie będą wliczane do dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych;
- 8) zwiększenia górnej granicy wskaźnika intensywności zabudowy z 0,6 do 0,9, ze względu na konieczność wykonania dodatkowej kondygnacji piwnicznej, której powierzchnia jest uwzględniana przy obliczaniu wskaźnika intensywności;
- 9) usunięcia zapisu dotyczącego wysokości zabudowy łączników ustalonej na mniejszą o co najmniej 1m od wysokości zasadniczych brył budynku;
- 10) dopuszczenia krycia łączników dachem płaskim

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin w dniu 7 października 2019 r. rozpatrzył powyższą uwagę.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

AD.1 Uwaga uwzględniona. Dla terenu P.G.5001.U rozszerzono zakres usług o usługi sakralne oraz dopuszczono lokalizację schroniska. Dom rencistów wpisuje się w zakres opieki społecznej.

- AD. 2** Uwaga nieuwzględniona. Cały obszar planu objęty jest Systemem Zieleni Miejskiej, dla którego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%.
- AD. 3** Uwaga uwzględniona. Zmniejszono udział powierzchni biologicznie czynnej do 80% w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP.
- AD. 4** Uwaga uwzględniona. W rysunku planu zmieniono przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy na odległość 6 m od terenu elementarnego P.G.5005.KD.Z (ulicy Pokoju).
- AD. 5** Uwaga nieuwzględniona. Realizacja zabudowy na 40 % powierzchni działki budowlanej odbiegałaby od sposobu zagospodarowania sąsiednich działek. Dla całego obszaru planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej wsi Gołęcino, w związku z czym nowo realizowana zabudowa nie może w sposób tak znaczący różnić się od typu zabudowy historycznej struktury przestrzennej. Ponadto składający uwagę użytkownik wieczysty terenu, w ustawowym terminie składania wniosków do planu, wnioskował o 30% maksymalnej powierzchni zabudowy. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Gołęcino - Gocław” (Uchwała nr XXXI/772/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02 lutego 2009 r.) maksymalna powierzchnia zabudowy dla tego terenu wynosi 30%.
- AD. 6.** Uwaga nieuwzględniona. W obrocie prawnym funkcjonuje legalna definicja wysokości zabudowy. Plan miejscowy nie przytacza treści aktów nadrzędnych.
- AD. 7.** Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy określa dopuszczalną liczbę kondygnacji nadziemnych. Nie zakazuje się lokalizacji kondygnacji podziemnych, dla których definicja określona jest w przepisach nadrzędnych.
- AD. 8.** Uwaga uwzględniona. Zwiększono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9.
- AD. 9. i 10.** Uwagi uwzględnione częściowo. Wprowadzono zapis „dopuszcza się krycie łączników dachami płaskimi, przy czym wysokość zabudowy łączników mniejsza od wysokości zabudowy zasadniczych brył budynku co najmniej o 1 m” co powoduje możliwość wykonania dachu płaskiego dla łączników, jednak przy zachowaniu minimum 1 m różnicy wysokości pomiędzy łącznikiem a zasadniczą bryłą budynku. Natomiast przy zastosowaniu dachu wysokiego wysokość zabudowy łączników i zasadniczych brył budynku będzie mogła być jednakowa (do 15 m).

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Pokoju” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXXI/822/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 czerwca 2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Pokoju” w Szczecinie. Obecnie w granicach obszaru opracowania obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Gocław” uchwalony Uchwałą Nr XXXI/772/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02.02.2009 r. i „Golęcino - Gocław - Strzałowska 25” uchwalony Uchwałą Nr XIII/312/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 listopada 2015 r.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 5,77 ha, położony w obszarze osiedla Golęcino - Gocław w dzielnicy Północ. Do sporządzenia planu przystąpiono się na wniosek wieczystego użytkownika nieruchomości położonej przy ulicy Pokoju 1. Proponowane zmiany obowiązującego planu umożliwiłyby zagospodarowanie terenu z przeznaczeniem na Dom Pomocy Społecznej wraz z częścią hotelowo-szkoleniową dla personelu pielęgniarstwa. Konieczność zmiany planu związana jest z wyburzeniem zabytkowego budynku przy ulicy Pokoju 1, nowe zapisy odstępują od obowiązku odtworzenia budynku i ustalają inne wskaźniki zagospodarowania działki Pokoju 1 i nieruchomości przyległych. Obszar jest w większości zagospodarowany, w dużej mierze obiektami o wartościach zabytkowych w otoczeniu wartościowego zadrzewienia. Na części terenu istnieją ogrody działkowe. Bezpośrednio poza granicą planu znajduje się szpital o znaczeniu regionalnym.

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:

- a) ustalenie warunków dla nowej zabudowy (linie zabudowy, maksymalna wysokość, maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, formy dachów),
- b) ustalenie warunków ochrony obiektów o wartościach zabytkowych oraz warunków zabudowy sąsiedniej, zbliżonej parametrami do istniejących budynków historycznych,
- c) ochrona terenów zielonych i wartościowego drzewostanu.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Architektoniczne walory obszaru to wartościowe obiekty historyczne, wraz z czytelnym układem urbanistycznym, historycznym zarysem geodezyjnym terenu nawsia.

Największym walorem krajobrazowym tego obszaru są widoki rozpościerające się na akweny wodne: rzeka Odra, jezioro Dąbie.

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

Na obszarze planu nie odnotowano występowania siedlisk gatunków roślin, zwierząt i grzybów będących pod ochroną. Również dostępna dokumentacja przyrodnicza (Waloryzacja przyrodnicza województwa zachodniopomorskiego, opracowanie ekofizjograficzne) nie wskazują tego terenu jako miejsce występowania chronionych

gatunków flory i fauny.

W granicach planu zidentyfikowano drzewa o wymiarach pomnikowych:

- klon pospolity (dwupniowy) o obwodzie 350 cm mierzonym na wysokości 130 cm,
- klon jesion o obwodzie 330 cm mierzonym na wysokości 130 cm,
- dąb o obwodzie 380 cm mierzonym na wysokości 130 cm,
- kasztanowiec o obwodzie 3520 cm mierzonym na wysokości 130 cm,

które na mocy ustaleń omawianego planu zostaną pod ochroną do czasu powołania ich odrębną uchwałą Rady Miasta Szczecin jako pomniki przyrody.

W planie ze względu na istniejącą strukturę Systemu Zieleni Miejskiej wyznaczono minimum 50% powierzchni terenu biologicznie czynnej w działce budowlanej.

Na obszarze planu występują działki z użytkami rolnymi klasy IIIb. Zgodnie z art. 10a ww. ustawy przepisów rozdziału 2 (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 leśne w obszarze planu nie występują.

Płynący w sąsiedztwie opracowania Grzęziniec pozostaje poza wpływem skutków wynikających z realizacji zapisów omawianego planu.

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

W obszarze opracowania znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej - obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się m.in. zachowanie gabarytów wysokościowych i formy dachu, zachowanie kompozycji elewacji wraz z zachowaniem lub odtworzeniem detalu architektonicznego i przywróceniem oryginalnej formy stolarki okiennej.

Obszar planu objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, dla której ustala się:

- a) ochronę zarysu geodezyjnego terenu nawsia i jego zagospodarowania zielenią,
- b) utrzymanie i odtworzenie linii zabudowy i nawiązanie do historycznych szerokości frontów działek i długości elewacji frontowych budynków od strony nawsia,
- c) nawiązanie nowej zabudowy do typu zabudowy historycznej struktury przestrzennej,
- d) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych w pokryciach dachów,
- e) stosowanie na elewacjach eksponowanych wykończenia ceramicznego;

Cały obszar planu objęty jest strefą E ochrony ekspozycji, w granicach której ochronie podlega:

- przedpole i tło widoku z rzeki Odry i Jeziora Dąbie na panoramę osiedla Golęcino - Goćław,
- przedpole widoku na rzekę Odrę i Jezioro Dąbie;

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

potrzeby osób niepełnosprawnych.

W planie 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.

Ustalania planu służą zgodnej z polityką przestrzenną miasta korekcie prawa miejscowego, utrwalają zastane wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzają warunki do uzupełnienia zabudowy i poprawy jakości życia mieszkańców. Nowa zabudowa stwarza możliwości rozwoju usług w osiedlu Gołęcino - Gocław. Efektywne gospodarowanie przestrzenią, dobra dostępność i atrakcyjność lokalizacji nowej zabudowy podnoszą walory ekonomiczne przestrzeni, które w planie realizowane są poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w zwartej zabudowie osiedla Gołęcino, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej.

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (ok. 10 min do 15min.).

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: w planie zapewniono dostępność ciągów pieszych w drogach publicznych. Znaczne spadki terenu utrudniają ruch rowerowy.

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: nowa zabudowa kontynuuje zabudowę osiedla Gołęcino - Gocław, przewidziana jest w sąsiedztwie już istniejącej i rozwijającej się zabudowy terenów mieszkaniowych i usług.

2.7. Prawo własności.

Plan obejmuje nieruchomości będące: własnością gminy, własnością gminy pozostające w użytkowaniu oraz nieruchomości będące własnością instytucji.

2.8. Potrzeby obronności.

W obszarze planu nie wyznaczono żadnych obiektów na potrzeby obronności.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Ustalania planu pozwalają na realizację usług o charakterze publicznym. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia znacząco negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi. Plan uwzględnia uwarunkowania otoczenia i zapewnia właściwe powiązania z sąsiedztwem, uniemożliwia wprowadzenie elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny oraz uwzględnia cele związane z ochroną środowiska i zapewnieniem odpowiednich warunków dla funkcji mieszkaniowej znajdującej się w sąsiedztwie. 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, gaz, energię elektryczną, ciepło oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i nowe sieci. Projekt planu dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci z zastosowaniem nowych rozwiązań technologicznych: retencji, pozyskiwania energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Projekt planu 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.

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu udział społeczeństwa w tworzeniu planu zapewniony został poprzez:

- a) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków;
- b) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu (w terminie od 27 sierpnia 2019 r. do 17 września 2019 r.);
- c) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie;
- d) możliwość składania uwag do planu (14 dni).

Na stronie internetowej urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o ww. terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na każdym etapie procedury formalno-prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ulica Szymanowskiego 2.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Gołęcino - Pokoju”, „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Gołęcino - Pokoju” zostały udostępnione do wglądu dla osób zainteresowanych. Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane były do szerszego kręgu odbiorców. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Gołęcino - Pokoju” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

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

Istniejące i projektowane 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 złożone do sporządzanego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

Obszar planu jest częściowo zagospodarowanym terenem inwestycyjnym, zlokalizowanym w wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach Miasta. Wskazanie możliwości zabudowy tego terenu uwzględnia istniejący układ uliczno –drogowy, w skład którego wchodzi ulica Pokoju i ulica Strzałowska zapewniające obsługę komunikacyjną obszaru planu.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 września 2016 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019, poz. 1696), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

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

Zmiana obowiązujących na analizowanym terenie planów miejscowych „Gołęcino – Gocław” i „Gołęcino – Gocław – Strzałowska 25” nie spowoduje powstania wydatków obciążających budżet gminy. Zmiana ww. planów miejscowych nie zwiększy również dochodów gminy. Zmiana planu ma jedynie charakter regulacyjny.

7. Podsumowanie.

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gołęcino – Pokoju” są załączniki:

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