

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2022 r.

**w sprawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno –
Wincentego Pola” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVII/562/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Wincentego Pola” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Wincentego Pola” w Szczecinie, na obszarze osiedla Pogodno i fragmencie osiedla Arkońskie-Niemierzyn, w dzielnicy Zachód, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 13 ha, ograniczony:

- 1) od północnego wschodu obszarem zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński” i ul. Jana Kochanowskiego;
- 2) od południowego zachodu al. Wojska Polskiego;
- 3) od północnego zachodu ul. Henryka Rodakowskiego;
- 4) od południowego wschodu ul. Ks. Abpa Kazimierza Majdańskiego.

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

4. W granicach obszaru planu znajduje się teren zamknięty o powierzchni ok. 0,5 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem IS, dla którego nie określa się sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) stanowi Załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego 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 oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) Z – symbol dzielnicy Zachód;
- 2) P – symbol osiedla Pogodno;
- 3) 7001÷7019 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbole przeznaczenia terenów elementarnych użyte w planie oznaczają:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) U – teren usług,
 - d) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
 - e) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - f) KDW – teren drogi wewnętrznej.
- 5) wydzielienia wewnętrzne oznaczone są na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący:
1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 1.KP, 1.MN, 1.MW.

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **blękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;

- 3) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 6) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew i krzewów, trawników oraz ozdobnej roślinności zielnej, o określonym składzie gatunkowym wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);
- 7) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 10) **obszar rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej** – obszar realizacji specjalnej polityki przestrzennej określony w odrębnych uchwałach Rady Miasta; na obszarze zakłada się realizację programów, które określą szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, w szczególności zakres wyburzeń, remontów oraz budowy obiektów;
- 11) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 12) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 13) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, 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 inżynieryjnych urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 15) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

- 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 szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
- b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych,
- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 16) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 17) **przedogródek** – frontowa część działki, przeznaczona na dojazd, dojście na posesję oraz zieleń, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a elewacją budynku;
- 18) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 19) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 20) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 21) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 22) **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 wysokości 130 cm:
- minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,

- minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perelkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- c) drzewa szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, których obwód pnia mierzony na wysokości 5 cm wynosi minimum 50 cm: 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, grujecznik japoński, grab amerykański.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m²,
 - b) stacji paliw,
 - c) wydzielonych parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - d) obiektów związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.;
- 2) plan nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 2) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin, zwierząt, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: Z.P.7001.MN, Z.P.7003.MN, Z.P.7004.MN, Z.P.7005.MN, Z.P.7007.MN, Z.P.7009.MN, Z.P.7010.MN (z wyjątkiem wydzielania wewnętrznego 1.MW), obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: Z.P.7002.MW, Z.P.7011.MW, Z.P.7012.MW oraz wydzielania wewnętrznego 1.MW wskazanego w terenie elementarnym Z.P.7010.MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla funkcji usługowej oraz terenów elementarnych Z.P.7006.U i Z.P.7008.U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;

8) obszar planu objęty jest Systemem Zieleni Miejskiej.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, obejmującą obszar planu, z wyjątkiem terenów elementarnych Z.P.7011.MW oraz Z.P.7019.KD.G, w granicach której występują elementy zagospodarowania i zabudowy o wartościach historycznych; ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach szczegółowych planu; ochronie i zachowaniu podlegają:

a) historyczny układ ulic: szerokości jezdni, chodników, pasów zieleni (zachowanie istniejących kamiennych nawierzchni jezdni, rodzaju materiału i układu nawierzchni chodników wraz z granitowymi krawężnikami),

b) wnętrza urbanistyczne wykształcone przez:

- zielen przedogródków i historyczne detale zagospodarowania działki budowlanej,
- historyczną linię frontów zabudowy i ich szerokości, wyznaczonych przez obiekty o wartościach zabytkowych,
- wysokość i układ historycznej zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej typu willowego w ogrodzie,

c) historyczne elementy zagospodarowania ulic:

- kamienne nawierzchnie brukowane: ul. Jana Kochanowskiego (fragment), ul. Marii Skłodowskiej-Curie, ul. Wincentego Pola (fragment), ul. Bolesława Prusa, ul. Piotra Michałowskiego,
- wysoka i niska zielen przyuliczna wraz z jej składem gatunkowym i rozplanowaniem,

d) obiekty o wartościach zabytkowych z kompozycją architektoniczną, wykończeniem i detalem;

2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych:

a) wpisane do rejestru zabytków:

- willa z ogrodem przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11 (nr rej. A-846),
- willa z ogrodem przy ul. Wincentego Pola 3 (nr rej. A-840),
- willa z ogrodem przy al. Wojska Polskiego 211 (nr rej. A-288),

b) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- ul. Jana Kochanowskiego – wille pod nr: 16, 17, 18, 18a, 20, 21, 23,
- ul. Wincentego Pola – wille pod nr: 1, 2, 2a, 2b, 3a, 4, 5, 5a,
- ul. Marii Skłodowskiej-Curie – wille pod nr: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20,
- al. Wojska Polskiego – budynki pod nr 189, 189a, 191, 193, 195, 197, 197a, 199, 199a, 201, 203, 205, 209,
- ul. Bolesława Prusa – wille pod nr 3, 4, 5, 6,
- ul. Piotra Michałowskiego – wille pod nr: 3, 6, 7, 8, 10, 11, 45, 46, 49, 50, 51,

c) chronione ustaleniami planu:

- ul. Piotra Michałowskiego 12, 47, 47a i 48,
- ul. Jana Kochanowskiego 15, 19, 22;

- 3) w obiektach o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, wskazanych adresowo w ustaleniach szczegółowych:
 - a) obowiązuje, z uwzględnieniem lit. d, f utrzymanie istniejącej lub w przypadku przekształceń przywrócenie historycznej: kompozycji obiektów, w tym wysokości zabudowy, formy dachu, wystroju architektonicznego, kompozycji elewacji wraz z wykuszami, okiennicami, wielkością i proporcją otworów drzwiowych i okiennych, wystrojem i detalem architektonicznym, w szczególności z cegły, cegły klinkierowej, drewna lub w konstrukcji ryglowej,
 - b) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacji od strony ulicy; dopuszcza się wymianę istniejącej stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem lub przywróceniem parametrów historycznych,
 - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe; w przypadku istniejących lukarn dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poprzez lukarny realizowane na wzór lukarn istniejących w nawiązaniu do osi kompozycyjnych obiektu,
 - d) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie od strony elewacji ogrodowej lub zaplecza działki, zgodnie z liniami zabudowy, według zasad określonych w planie,
 - e) dopuszcza się przebudowę poddaszy ze zmianą sposobu użytkowania na lokale mieszkalne,
 - f) dopuszcza się niezbędne przekształcenia dachów i przyziemi, wynikające z konieczności dostosowania nowych elementów do istniejącej kompozycji obiektów;
- 4) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określoną na rysunku planu; przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych, w uzgodnieniu z właściwym organem ds. ochrony zabytków, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) kształtowanie elewacji budynków:
 - a) utrzymanie lub odtworzenie jednolitej kolorystyki i faktury tynków na całych elewacjach budynku,
 - b) utrzymanie detalu historycznego,
 - c) zakaz docieplania z zewnątrz elewacji posiadających detale historyczne,
 - d) zakaz docieplania z zewnątrz elewacji budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
 - e) dopuszcza się zewnętrzną termoizolację budynku wyłącznie jako działanie kompleksowe, obejmujące jednocześnie całą elewację budynku, z zastrzeżeniem lit. c i lit. d;
- 6) kształtowanie dachów, z uwzględnieniem pkt. 25 i pkt. 26:
 - a) utrzymanie lub odtworzenie jednolitej kolorystyki, typu dachówki lub pokrycia dachu na całym dachu budynku,
 - b) zastosowanie na dachach stromych pokryć ceramicznych lub cementowych;
- 7) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji;
- 8) w przypadku odtworzenia obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odtworzenie budynku o architekturze nawiązującej do historycznej architektury budynku rozebranego, w historycznej linii zabudowy frontu i jego szerokości, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego w dniu wejścia w życie planu wskaźnika intensywności zabudowy, wysokości i powierzchni zabudowy, nawet jeżeli są one wyższe od ustalonych planem;
- 9) niezależnie od ustaleń planu dopuszcza się, powiększenie powierzchni zabudowy do 20 m² na parterowe altany, ogrody zimowe itp. wyłącznie w przyziemiu od strony elewacji ogrodowej

- (zaplecza działki), zgodnie z liniami zabudowy, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku;
- 10) teren planu obejmuje się obszarem rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 11) zakazuje się rozbudowy budynków wielorodzinnych w celu powiększenia liczby mieszkań – nie dotyczy zmiany sposobu użytkowania poddaszy na cele mieszkalne;
 - 12) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnicę, zjazdów do garaży, ramp, istniejących przedsionków i ryzalitów oraz wind zewnętrznych;
 - 13) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych; istniejące garaże blaszane do likwidacji, dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
 - 14) przy lokalizacji garaży w zespołach obowiązuje realizacja wzdłuż jednej linii zabudowy, według jednolitego i powtarzalnego projektu, z zachowaniem tych samych wysokości, głębokości, formy dachu i rodzaju zastosowanych materiałów;
 - 15) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z uwzględnieniem pkt. 31;
 - 16) dopuszcza się garaże podziemne;
 - 17) zakazuje się przekształcania wolno stojących budynków gospodarczych i wolno stojących garaży w obiekty mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe i usługowo-mieszkalne;
 - 18) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z uwzględnieniem pkt. 19;
 - 19) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, na czas trwania imprezy,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej, bez obiektów kubaturowych;
 - 20) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (wskazane w ustaleniach lub na rysunku planu np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem lit. a i b:
 - a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,
 - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
 - 21) w strefach frontowych działek budowlanych obowiązuje:
 - a) utrzymanie przedogródków z przeważającym udziałem powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) utrzymanie ozdobnego charakteru zieleni komponowanej ogrodów przydomowych,
 - c) zakazuje się utwardzania nawierzchni i realizacji miejsc postojowych, dopuszcza się niezbędne dojścia i dojazdy do garaży i na zaplecze działek;
 - 22) dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takie jak: punkty i stacje ładowania elektrycznych pojazdów itp., o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
 - 23) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej od 0 do 4;

- 24) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania dostosowane dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 25) 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, z wyłączeniem okładzin elewacyjnych i stolarki okiennej z uwzględnieniem kompozycji elewacji budynku,
 - b) na dachach od strony ulic i placów, chyba że cała lub część połaci dachu będzie wykonana w formie np. dachu solarnego lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,
 - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 26) ustala się zasady realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych:
- a) na istniejącej zabudowie z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku,
 - b) na nowej zabudowie jako zaprojektowana okładzina elewacyjna w podziale kondygnacyjnym,
 - c) na istniejących i nowych dachach stromych na całej lub części połaci np. wykonanej jako dach solarny lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,
 - d) na istniejących i nowych dachach płaskich w formie dowolnej,
 - e) w formie wypełnienia otworów okiennych na co najmniej całej jednej kondygnacji nadziemnej;
- 27) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, określone w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 28) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości:
- a) 22 m (po 11 m po obu stronach osi linii) dla wysokiego napięcia WN,
 - b) 7 m (po 3,5 m po obu stronach osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 29) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 30) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1m szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m po obu stronach osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m dla sieci ciepłej od skrajni rury po obu stronach,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 31) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 32) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej;
- 33) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,
 - b) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - c) sieci ciepłej – 1,5 m.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia al. Wojska Polskiego, umożliwiającą połączenie z innymi terenami osiedla Pogodno, Łękno, Śródmieście Północ;
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się, z zastrzeżeniem pkt. 5, 6, umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 3) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie mniej niż 2 mp/1 mieszkanie	0 mp	0 mp
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie mniej niż 1,7 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2 – 0,5 mp/1 mieszkanie
3.	Hotele, pensjonaty	nie mniej niż 4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1,25 – 2,5 mp/100 miejsc hotelowych
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie mniej niż 1 mp/10 łóżek	1 mp/20 łóżek	nie mniej niż 1 mp/50 łóżek
5.	Sklepy	nie mniej niż 2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5 – 2 mp/100 m ² pow. sprzedaży
6.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	nie mniej niż 1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 – 3 mp/100 m ² pow. całkowitej
7.	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6 – 1,6 mp/100 m ² pow. użytkowej*
8.	Przychodnie, gabinety zabiegowe itp.	nie mniej niż 2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 0,2 mp/1 gabinet
9.	Domy kultury	nie mniej niż 1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 – 2 mp/100 m ² pow. całkowitej
10.	Szkoły podstawowe	nie mniej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną

11.	Szkoły średnie i zawodowe	nie mniej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1 mp/szkołę	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną
12.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	nie mniej niż 1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5 – 15 mp/100 studentów przebywających jednocześnie
13.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie mniej niż 1 mp/5 zatrudnionych	0	0
14.	Biblioteki	nie mniej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 – 2 mp/100 m ² pow. całkowitej
15.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie mniej niż 2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	nie mniej niż 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
16.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	nie mniej niż 1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 – 1,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
17.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	nie więcej niż 1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5 – 1,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
18.	Sale konferencyjne	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,25 – 2,5 mp/100 miejsc
19.	Usługi różne	nie mniej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	nie mniej niż 0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej*

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

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4 powyższej tabeli;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych;
- 7) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, ciągu pieszego) 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 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 obowiązują z zastrzeżeniem pkt. 15;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej w obszarze lub poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej w obszarze lub poza obszarem planu,
 - b) retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - c) stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - d) lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) dla inwestycji realizowanych z zabudową, której suma powierzchni dachów i utwardzonych powierzchni terenu przekracza 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni, z ich wtórnym wykorzystaniem lub częściowym opóźnionym odprowadzeniem na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) lub do kanalizacji, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
- 8) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 9) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych lub z istniejących lub nowych sieci ciepłych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 10) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;

- 11) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, wiatru (o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji) oraz promieniowania słonecznego, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego dopuszcza się na gruncie, na budynkach oraz na budowach krytych dachem w sposób spełniający zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu,
 - d) nie wyznacza się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 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 oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 13) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych również w nowej lokalizacji;
- 14) dopuszcza się likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN i budowę jako linii kablowych, również 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 telekomunikacyjnymi;
- 16) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
- 17) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne;
- 18) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny Z.P.7001.MN – powierzchnia 1,75 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie działek nr 6/9 i 21/2 z obrębu 2031: zabudowa garażowa i gospodarcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) w granicach działki budowlanej: 25%,
- b) w granicach działek nr 6/9 i 21/2 z obrębu 2031: 10%;

2) wysokość zabudowy:

- a) istniejącej: do zachowania,
- b) nowej: nie wyższa niż wysokość obiektów istniejących na działce budowlanej, maksymalnie do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;

3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi lub płaskimi; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;

4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Piotra Michałowskiego 6, 7, 8, 10, 11, 12, 45, 46, 47, 47a, 48, 49, 50, 51, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;

5) dopuszcza się rozbudowę budynków niebędących obiektami o wartościach zabytkowych:

- a) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość istniejącego obiektu,
- b) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
- c) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulicy wyłącznie oknami połaciowymi;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²;

7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7013.KD.D lub Z.P.7014.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

§ 8. Teren elementarny Z.P.7002.MW – powierzchnia 0,35 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - b) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7013.KD.D lub Z.P.7014.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej.

§ 9. Teren elementarny Z.P.7003.MN – powierzchnia 0,54 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;

- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Wincentego Pola 3a, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynków niebędących obiektami o wartościach zabytkowych:
 - a) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość istniejącego obiektu,
 - b) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
 - c) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulicy wyłącznie oknami połaciowymi;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 700 m²;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7014.KDW lub Z.P.7015.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

§ 10. Teren elementarny Z.P.7004.MN – powierzchnia 1,65 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie działek:
 - a) nr 39 z obrębu 2064: usługi,
 - b) nr 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 121/1, 121/2, 121/3 z obrębu 2064: zabudowa garażowa i gospodarcza;
- 3) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt. 2:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 25%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 30%,
 - c) dla usług: 40%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działek nr 34/6, 34/7, 34/8, 34/9, 121/1, 121/2, 121/3 z obrębu 2064: 10%;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania, z uwzględnieniem pkt. 8,

- b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 5) dla obiektu i obszaru o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, zlokalizowanych przy ul. Wincentego Pola 3, obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych, zlokalizowanych przy ul. Wincentego Pola 4, 5, 5a, ul. Piotra Michałowskiego 3, obowiązują zapisy § 6 ust 3;
- 7) dopuszcza się rozbudowę budynków niebędących obiektami o wartościach zabytkowych:
 - a) w nawiązaniu do kompozycji obiektu,
 - b) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość istniejącego obiektu,
 - c) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
 - d) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulicy wyłącznie oknami połaciowymi;
- 8) w istniejących budynkach mieszkalnych, niebędących obiektami o wartościach zabytkowych, dopuszcza się zastąpienie dachu płaskiego dachem stromym, zwiększając wysokości budynku o jedną kondygnację realizowaną w dachu stromym, lecz nie więcej niż o 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, przy zastosowaniu jednolitych rozwiązań materiałowych i geometrycznych dla całego budynku;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²;
- 10) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 11) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7013.KD.D, Z.P.7014.KDW, Z.P.7015.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 11. Teren elementarny Z.P.7005.MN – powierzchnia 0,76 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) na działkach nr 48/1 oraz nr 101 z obrębu 2064 dopuszcza się usługi;
- 3) przeznaczenie wydzielen wewnętrznych:
 - a) 1.MN – zabudowa garażowa i gospodarcza,
 - b) 2.KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - a) w granicach działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MN: 85%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MN występują gatunki objęte ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) w granicach działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 25%,
 - dla usług: 40%,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MN: 35 m²;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. c; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MN dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego obiektu garażowego lub gospodarczego, wkomponowanego w istniejącą zielen;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 700 m²;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych, zlokalizowanych przy ul. Wincentego Pola 1, 2, 2a, 2b, obowiązują zapisy § 6 ust 3;
- 7) dopuszcza się rozbudowę budynków niebędących obiektami o wartościach zabytkowych:
 - a) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość istniejącego obiektu,
 - b) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
 - c) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulicy wyłącznie oknami połaciowymi;
- 8) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują zapisy § 6 ust. 3 pkt. 4;
- 9) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 11) na działkach nr 45/3, 45/5, 47/3, 48/1 z obrębu 2064, w pasie o szerokości 3 m od granicy z terenem zamkniętym IS, zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy i wiat,

- b) nasadzeń zieleni wysokiej,
- c) makroniwelacji terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7015.KD.D, Z.P.7016.KD.D lub al. Wojska Polskiego położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 12. Teren elementarny Z.P.7006.U – powierzchnia 0,32 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki usługowe kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) dla obiektu i obszaru o wartościach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, zlokalizowanych przy al. Wojska Polskiego 211, obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują zapisy § 6 ust. 3 pkt. 4;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000m²;
- 9) w pasie o szerokości 3 m od granicy z terenem zamkniętym IS, zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy i wiat,
 - b) nasadzeń zieleni wysokiej,

c) makroniwelacji terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z al. Wojska Polskiego położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 13. Teren elementarny Z.P.7007.MN – powierzchnia 0,8 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) na działce nr 57/1 z obrębu 2064 dopuszcza się zabudowę wielorodzinną, wielorodzinną z usługami;
- 3) na działce nr 58 z obrębu 2064 dopuszcza się usługi;
- 4) przeznaczenie działki nr 57/2 z obrębu 2064: zabudowa garażowa lub gospodarcza;
- 5) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 25%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami: 30%,
 - c) dla usług: 30%,
 - d) w granicach działki nr 57/2 z obrębu 2064: 10%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, z zastrzeżeniem pkt. 2 lit. c; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, zlokalizowanych przy al. Wojska Polskiego 209, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²;
- 6) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują zapisy § 6 ust. 3 pkt. 4;

- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 9) na działkach nr 54, 57/1, 57/2, 58 z obrębem 2064, w pasie o szerokości 3 m od granicy z terenem zamkniętym IS, zakazuje się:
 - a) lokalizacji zabudowy i wiat,
 - b) nasadzeń zieleni wysokiej,
 - c) makroniwelacji terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7016.KD.D, Z.P.7017.KD.D lub al. Wojska Polskiego położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej.

§ 14. Teren elementarny Z.P.7008.U – powierzchnia 0,24 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem stromym,
 - nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem płaskim;
- 3) budynki usługowe kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) dla obiektu i obszaru o wartościach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, zlokalizowanych przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11, obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynku niebędącego obiektem o wartościach zabytkowych w nawiązaniu do kompozycji obszaru i obiektu o wartościach zabytkowych:
 - a) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość istniejącego obiektu,

- b) z zachowaniem formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.P.7017.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 15. Teren elementarny Z.P.7009.MN – powierzchnia 1,59 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) na działkach nr 21, 66/1, 66/2, 71/2, 71/3, 73, z obrębu 2064 dopuszcza się zabudowę wielorodzinną, wielorodzinną z usługami, usługi;
- 3) na działce nr 66/3 z obrębu 2064 dopuszcza się wyłącznie zabudowę garażową i gospodarczą;
- 4) na działce nr 12 z obrębu 2064 dopuszcza się usługi;
- 5) przeznaczenie wydzieleń wewnętrznych: 1.KDW, 2.KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 22%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 35%,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami, usług: 25%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 66/3 z obrębu 2064: 20%;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania, z uwzględnieniem pkt. 6,
 - b) nowej: do 2 kondygnacji naziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - dla budynku krytego dachem stromym: nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - dla budynku krytego dachem płaskim: nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. c oraz pkt. 6; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynków niebędących obiektami o wartościach zabytkowych, z uwzględnieniem pkt. 6:
 - a) w nawiązaniu do kompozycji obiektu,

- b) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość istniejącego obiektu,
 - c) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
 - d) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulicy wyłącznie oknami połaciowymi;
- 6) w istniejących budynkach mieszkalnych, niebędących obiektami o wartościach zabytkowych, dopuszcza się zastąpienie dachu płaskiego, o kącie nachylenia nie większym niż 8°, dachem stromym, zwiększając wysokości budynku o jedną kondygnację realizowaną w dachu stromym, lecz nie więcej niż o 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, przy zastosowaniu jednolitych rozwiązań materiałowych i geometrycznych dla całego budynku;
- 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 12, 13, al. Wojska Polskiego 197, 199, 199a, 201, 203, 205, ul. Jana Kochanowskiego 15, 16, 17, 18, 18a, ul. Bolesława Prusa 6, obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²;
- 9) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7016.KD.D, Z.P.7017.KD.D, Z.P.7018.KD.D lub al. Wojska Polskiego położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej.

§ 16. Teren elementarny Z.P.7010.MN – powierzchnia 1,55 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie działki nr 95/1 z obrębu 2064: zabudowa garażowa lub gospodarcza;
- 3) na działkach nr: 1, 10, 94, 97 z obrębu 2064 dopuszcza się zabudowę wielorodzinną, zabudowę wielorodzinną z usługami, usługi;
- 4) przeznaczenie wydzielen wewnątrznych:
 - a) 1.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami,
 - b) 2.KDW, 3.KDW – teren drogi wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej: 20%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 30%,
 - c) dla zabudowy wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami, usług: 20%;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.MW: 35%;
- 3) wysokość zabudowy:

- a) istniejącej: do zachowania, z uwzględnieniem pkt. 7,
- b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- c) garażowej i gospodarczej:
 - nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem stromym,
 - nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem płaskim;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi; z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. c; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy al. Wojska Polskiego 189, 189a, 191, 193, 195, ul. Bolesława Prusa 3, 5, ul. Jana Kochanowskiego 19, 20, 21, 22, 23, obowiązują zapisy § 6 ust. 3;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków niebędących obiektami o wartościach zabytkowych:
 - a) w nawiązaniu do kompozycji obiektu,
 - b) o maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość istniejącego obiektu,
 - c) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony ulicy,
 - d) z możliwością doświetlenia poddaszy od strony ulicy wyłącznie oknami połaciowymi;
- 7) w istniejących budynkach mieszkalnych, niebędących obiektami o wartościach zabytkowych, dopuszcza się zastąpienie dachu płaskiego dachem stromym, zwiększając wysokości budynku o jedną kondygnację realizowaną w dachu stromym, lecz nie więcej niż o 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, przy zastosowaniu jednolitych rozwiązań materiałowych i geometrycznych dla całego budynku;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 9) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.P.7016.KD.D, Z.P.7018.KD.D lub al. Wojska Polskiego położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn i SN, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 17. Teren elementarny Z.P.7011.MW – powierzchnia 0,2 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 36%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem stromym,
 - nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem płaskim;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.P.7016.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu.

§ 18. Teren elementarny Z.P.7012.MW – powierzchnia 0,22 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) garażowej i gospodarczej:
 - nie więcej niż 5 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem stromym,
 - nie więcej niż 3 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu dla budynku krytego dachem płaskim;

- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi; w przypadku rozbudowy dopuszcza się przekrycie nowej, parterowej części budynku dachem płaskim lub dachem płaskim w formie tarasu;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy al. Wojska Polskiego 197a, ul. Bolesława Prusa 4, obowiązują ustalenia art. 6 ust 3;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.P.7018.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 19. Teren elementarny Z.P.7013.KD.D (ul. Piotra Michałowskiego) – powierzchnia 0,25 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie jednolitego rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników – płyty betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 20. Teren elementarny Z.P.7014.KDW (ul. Józefa Chelmońskiego) – powierzchnia 0,39 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KP – teren ciągu pieszego.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie jednolitego rysunku kompozycyjnego nawierzchni;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5 m;

- 2) ustala się przekrój ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wydzielenia jezdni i chodników krawężnikami;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 21. Teren elementarny Z.P.7015.KD.D (ul. Wincentego Pola) – powierzchnia 0,62 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) obowiązują obustronne szpalery przy zachowaniu gatunku i kompozycji historycznej;
- 3) obowiązuje obustronne zachowanie, utrzymanie i uzupełnienie istniejącej zieleni niskiej.

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; obowiązują zapisy § 6 ust. 3 pkt. 4;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 39,8 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali cieplnej.

§ 22. Teren elementarny Z.P.7016.KD.D (ul. Jana Kochanowskiego) – powierzchnia 1,06 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) obowiązują szpalery przy zachowaniu gatunku i kompozycji historycznej;
- 3) obowiązują zachowanie, utrzymanie i uzupełnienie istniejącej zieleni niskiej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie jednolitego rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników – płyty betonowe uzupełnione z obu stron kamienną kostką w układzie pasmowym równoległe do krawężnika;
- 2) część terenu objęta strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują zapisy § 6 ust. 3 pkt. 4;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15,7 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodnik minimum po stronie zabudowy;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali ciepłej, kolektora deszczowego, kolektorów ogólnospławnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczonych na rysunku planu.

§ 23. Teren elementarny Z.P.7017.KD.D (ul. Marii Skłodowskiej-Curie) – pow. 0,12 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie jednolitego rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników: płyty betonowe uzupełnione z obu stron kamienną kostką w układzie pasmowym równoległe do krawężnika;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,1 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia, obustronne chodniki;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora ogólnospławnego;
- 6) dopuszcza się realizację sieci ciepłej.

§ 24. Teren elementarny Z.P.7018.KD.D (ul. Bolesława Prusa) – powierzchnia 0,11 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i odtworzenie jednolitego rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników – płyty betonowe uzupełnione z obu stron kamienną kostką w układzie pasmowym równoległe do krawężnika;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10 m;

- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego, ogólnospławnego.

§ 25. Teren elementarny Z.P.7019.KD.G (al. Wojska Polskiego) – powierzchnia 0,002 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy głównej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 0 do 7,7 m;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

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

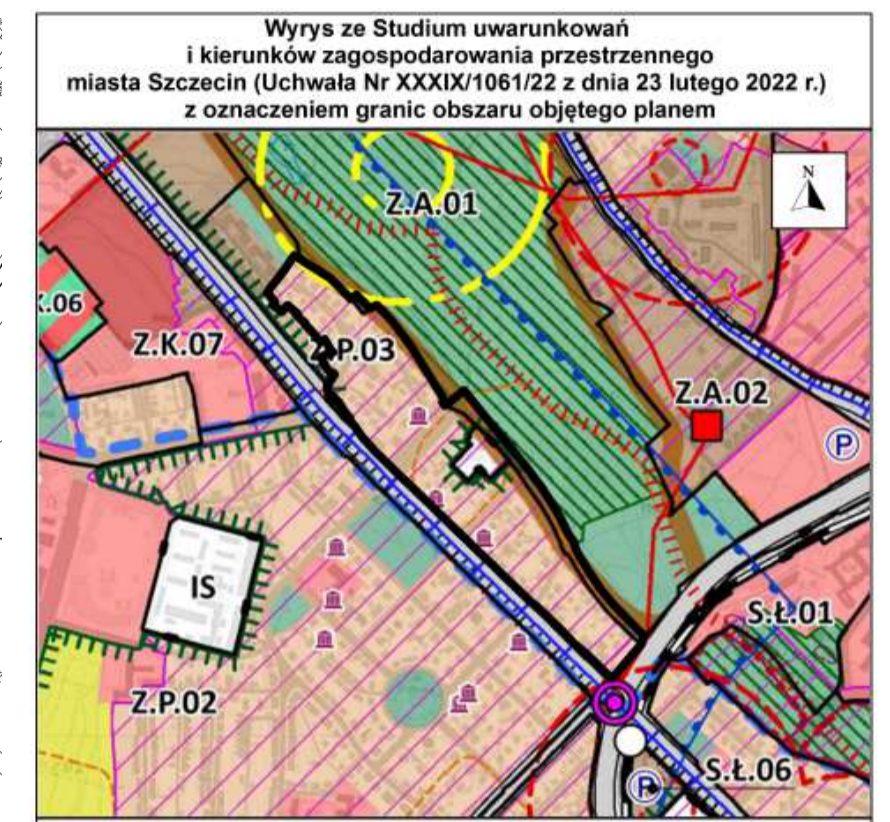
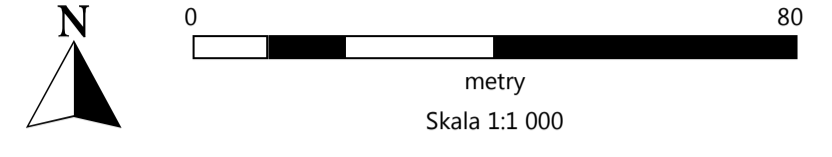
§ 27. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc:

- 1) Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód, w części dotyczącej zmiany Z.34 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 9, poz. 57 z 16.04.1998 r.);
- 2) Uchwała Nr XLIII/538/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany Z.61 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 5, poz. 52 z 3.04.1998 r.).

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu
zgodzowanego przestrzennego
"Pogodno - Wincentego Pola"
w Szczecinie



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 z dnia 23 lutego 2022 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego planem

LEGENDA

granice i symbole

- granica obszaru objętego mpzp
- granica terenu zamkniętego
- granica jednostki planistycznej
- Z.P.03 - symbol dzielnicy, P - symbol osiedla, 03 - numer jednostki planistycznej
- IS - teren wojskowy lub związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- obszar zwartej zabudowy
- System Zieleni Miejskiej (SZM)
- obiekt wpisany do rejestru zabytków
- obszar wpisany do rejestru zabytków
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych
- strefa w III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych

LEGENDA

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- Z.P.7001.MN - OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- 1.MW - OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U - TEREN USŁUG
- KD.G - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
- KD.D - TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
- KD.W - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

SYMBOLE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

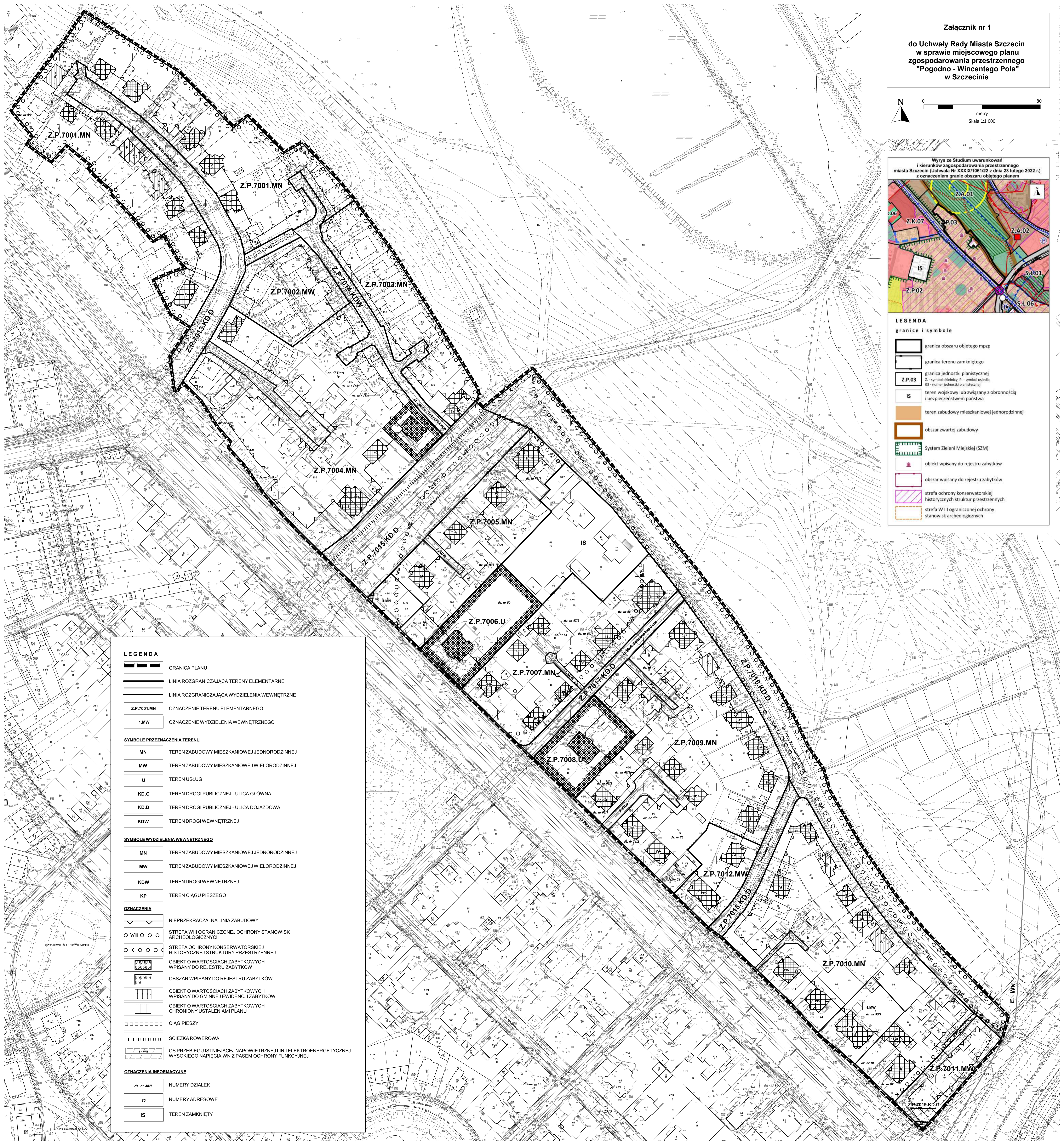
- MN - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- KD.W - TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KP - TEREN CIĄGU PIESZEGO

OZNACZENIA

- NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA W III OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBSZAR WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
- CIĄG PIESZEGO
- ŚCIEŻKA ROWEROWA
- OŚ PRZEBIEGU ISTNIEJĄCEJ NAPONOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN Z PASEM OCHRONY FUNKCJONALNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- dz. nr 48/1 - NUMERY DZIAŁEK
- 25 - NUMERY ADRESOWE
- IS - TEREN ZAMKNIĘTY



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 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 2022 r. poz. 559, ze zm.) – zadania własne gminy.

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

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających tereny elementarne przeznaczone na ulice, 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 tereny elementarne przeznaczone na ulice.

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

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisać w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	Z.P.7015.KD.D	Budowa ścieżki rowerowej w ul. Wincentego Pola.

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, ze zm.), 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 2021 r. poz. 716, ze zm.).

§ 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 2021 r. poz. 305, ze zm.) 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 2020 r. poz. 2028), 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 2021 r. poz. 716, ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2022 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Wincentego Pola” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Wincentego Pola” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1.04.2022 r. do 22.04.2022 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 10.05.2022 r. złożono trzy pisma z uwagami do projektu planu oraz wniesiono jedną uwagę ustną podczas dyskusji publicznej.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 23.05.2022 r.

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

- 1) Uwaga dotycząca usunięcia zakazu lokalizacji mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

Uwaga uwzględniona.

- 2) Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia dz. nr 58 obr. 2064 zlokalizowanej na terenie Z.P.7007.MN z „*usług*” na „*dopuszcza się usługi*”.

Uwaga uwzględniona.

- 3) Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia w planie gminnej działki drogowej nr 71/4 obr. 2064, z wydzielenia wewnętrznego KDW na zieleń.

Uwaga nieuwzględniona.

Gminna działka drogowa nr 71/4 obr. 2064 znajduje się w terenie elementarnym Z.P.7009.MN, w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.KDW, przeznaczonego na drogę wewnętrzną. Przedmiotowa działka zapewnia niezbędną obsługę komunikacyjną dla sąsiadującej nieruchomości – dz. nr 27 obr. 2064.

- 4) Uwaga dotycząca zmiany ustalonych w planie dopuszczalnych poziomów hałasu na zgodne z prowadzoną działalnością.

Uwaga uwzględniona.

- 5) Uwaga dotycząca usunięcia zakazu docieplania z zewnątrz budynków znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków.

Uwaga nieuwzględniona.

Zakaz docieplenia obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wynika z wytycznych konserwatorskich uzyskanych na etapie uzgadniania projektu planu.

- 6) Uwaga dotycząca modyfikacji zapisów planu umożliwiających realizację „*wind zewnętrznych*” na zapisy planu umożliwiające realizację „*innych urządzeń technicznych*”.

Uwaga uwzględniona.

Obecne zapisy planu umożliwiają realizację wszelkich rozwiązań dostosowanych dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie.

7) Uwaga dotycząca uzupełnienia zapisów planu o definicję garażu blaszanego.

Uwaga nieuwzględniona.

Określenie garaż blaszany nie wymaga umieszczenia definicji w planie miejscowym.

8) Uwaga dotycząca wyłączenia dz. nr 48/1 obr. 2064 o funkcji usług, z zakazu przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe i usługowo-mieszkalne, ze względu na obecne zagospodarowanie i funkcję na działce.

Uwaga uwzględniona.

Zapisy planu nie kwestionują istniejącego zagospodarowania. Z ustaleń ogólnych planu wynika, że zainwestowanie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu jest zgodne z planem. Ustalenia planu nie zmieniają istniejącej legalnie funkcji obiektów. Wszelkie ustalenia i parametry określone w planie miejscowym, w tym m. in. dot. rozbudowy, dobudowy, przebudowy i sposobu zagospodarowania terenu, zawsze odnoszą się do nowych przedsięwzięć i inwestycji, i nie odnoszą się do stanu istniejącego.

9) Uwaga dotycząca modyfikacji zapisu dot. dz. nr 48/1 obr. 2064 zakazującego utwardzania nawierzchni i realizacji miejsc postojowych, dopuszczającego niezbędne dojeżdżania i dojazdy do garaży i na zaplecze działek, w strefach frontowych działek budowlanych, na zapis umożliwiający obecne zagospodarowanie na dz. nr 48/1 obr. 2064.

Uwaga uwzględniona.

Wszelkie ustalenia i parametry określone w planie miejscowym, w tym m. in. dot. sposobu zagospodarowania terenu, zawsze odnoszą się do nowych przedsięwzięć i inwestycji, i nie odnoszą się do stanu istniejącego. Z ustaleń ogólnych planu wynika, że zainwestowanie istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu jest zgodne z planem.

10) Uwaga dotycząca modyfikacji wskaźnika intensywności zabudowy dla działki od 0 do 4, na zapis umożliwiający obecne zagospodarowanie dz. nr 48/1 obr. 2064 (istniejących budynków i ich kondygnacji oraz budowli podziemnych).

Uwaga uwzględniona.

Wszelkie ustalenia i parametry określone w planie miejscowym, w tym m. in. wskaźnik intensywności zabudowy, zawsze odnoszą się do nowych przedsięwzięć i inwestycji i nie odnoszą się do stanu istniejącego.

11) Uwaga dotycząca wyłączenia dz. nr 48/1 obr. 2064 z ustalenia wskaźników do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów, w zakresie istniejących budynków i zagospodarowanych terenów.

Uwaga uwzględniona.

Wszelkie ustalenia i parametry określone w planie miejscowym, w tym m. in. wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych, zawsze odnoszą się do nowych przedsięwzięć i inwestycji, i nie odnoszą się do stanu istniejącego. Ponadto ustalenie w zakresie liczby miejsc postojowych odpowiedniej dla prawidłowego funkcjonowania inwestycji, w przypadku budynków istniejących, liczona jest od przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją.

12) Uwaga dotycząca wyłączenia obiektów użyteczności publicznej i urzędów świadczących usługi państwowe/publiczne z konieczności ustalenia wymogów w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe w zakresie urządzonych i zagospodarowanych już terenów.

Uwaga nieuwzględniona.

Funkcja usług (w tym publicznych) nie zwalnia z konieczności ustalenia w planie miejscowym wymogów w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe. Obiekty użyteczności publicznej, urzędy należą do grupy obiektów, które z racji pełnionych funkcji, są istotnymi generatorami ruchu samochodów osobowych, z uwagi na dojazd do nich zarówno pracowników jak

i interesantów. Brak wymogu zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, może skutkować parkowaniem w obrębie pasów drogowych przyległych ulic, również w sposób nieuporządkowany, skutkując pogorszeniem bezpieczeństwa w ruchu drogowym. Wszelkie ustalenia i parametry określone w planie miejscowym, w tym wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych, zawsze odnoszą się do nowych przedsięwzięć i inwestycji, i nie odnoszą się do stanu istniejącego.

- 13) Uwaga dotycząca zmiany przeznaczenia terenu dla dz. nr 48/1 obr. 2064 położonej w terenie elementarnym Z.P.5005.MN. z: „z dopuszczeniem usług” na: „teren usług”.

Uwaga uwzględniona.

Ustalenia planu umożliwiają na działce nr 48/1 obr. 2064 realizację zarówno funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jak i funkcji usługowej.

- 14) Uwaga dotycząca wyłączenia zagospodarowanych już terenów usług, z konieczności ustalenia wymogów w zakresie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Uwaga nieuwzględniona.

Obszar planu znajduje się w SZM. Funkcja usług (w tym publicznych) nie zwalnia z konieczności ustalenia w planie miejscowym parametrów dot. zagospodarowania terenu, w tym m. in. minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego. Ustalony wskaźnik w obszarze planu jest zgodny z obowiązującym Studium.

- 15) Uwaga dotycząca wyłączenia zagospodarowanych już terenów usług, z konieczności ustalenia wymogów w zakresie maksymalnej powierzchni zabudowy.

Uwaga uwzględniona częściowo.

Ustalono zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 40%. Obszar planu znajduje się w SZM. Funkcja usług (w tym publicznych) nie zwalnia z konieczności ustalenia w planie miejscowym parametrów zabudowy, w tym maksymalnej powierzchni zabudowy. Wszelkie ustalenia i parametry określone w planie miejscowym zawsze odnoszą się do nowych przedsięwzięć i inwestycji, i nie odnoszą się do stanu istniejącego.

- 16) Uwaga dotycząca korekty nieprzekraczalnej linii zabudowy, tak aby przywołana linia zabudowy, razem z zabudową na sąsiednich działkach tworzyły jedną całość.

Uwaga uwzględniona.

Wyznaczona w planie linia zabudowy, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, chroni historyczny układ zabudowy i tworzy jednolitą całość z zabudową zlokalizowaną na sąsiednich działkach wzdłuż ul. W. Pola.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione
zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Wincentego Pola” w Szczecinie

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Wincentego Pola” w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr XVII/562/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 kwietnia 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Wincentego Pola” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Projekt planu obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 13 ha, położony na obszarze osiedla Pogodno i fragmencie osiedla Arkońskie-Niemierzyn, w dzielnicy Zachód w Szczecinie, ograniczony:

- od północnego wschodu obszarem zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński” i ul. Jana Kochanowskiego;
- od południowego zachodu al. Wojska Polskiego;
- od północnego zachodu ul. Henryka Rodakowskiego;
- od południowego wschodu ul. ks. abpa Kazimierza Majdańskiego.

W obszarze planu obowiązują:

- Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód, w części dotyczącej zmiany Z.34 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 9, poz. 57 z 16.04.1998 r.);
- Uchwała Nr XLIII/538/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany Z.61 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 5, poz. 52 z 3.04.1998 r.).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) obszar planu znajduje się w jednostkach planistycznych Z.P.03. i Z.A.01. Dla obszaru objętego jednostką planistyczną Z.P.03 Studium ustala funkcję: dominującą – zabudowę mieszkaniową jednorodziną, uzupełniającą – m. in. wyłącznie istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi wolno stojące i wbudowane. Dla obszaru objętego częścią jednostki planistycznej Z.A.01 Studium ustala funkcję m. in. terenów zieleni urządzonej, parku rekreacyjno-wypoczynkowego.

W obszarze planu dominują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, fragmentaryczna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami wbudowanymi oraz usługi wolno stojące.

Zgodnie z obowiązującym Studium oraz wnioskiem Wojewódzkiego Zachodniopomorskiego Konserwatora Zabytków niemal cały obszar planu objęty został strefą konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej. Fragmenty obszaru planu objęte zostały strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnnej, tereny usług, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Projekt planu obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- wyznaczenie granic obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej,
- określenie zasad ochrony obszaru objętego ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej, obiektów o wartościach zabytkowych, w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków.

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z art. 15 ust 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości ze względu na przeważający udział gruntów własnościowych w obszarze planu.

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje:

- urbanistyczne:
 - ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania i mieszczącej się w przedziale od 25% do 85% powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego,
 - wyznaczenie obszarów możliwych do zabudowy określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na załączniku graficznym,
 - kontynuację istniejącej linii zabudowy na danym terenie, w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,
 - ustalenie limitów wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 4;
- architektoniczne:
 - ustalenie maksymalnej wysokości nowej zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14,3 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - ustalenie wysokości budynków garażowych i gospodarczych: od 3,5 do 5 m w zależności od kształtu dachu,
 - kształty dachów: w dominującej części obszaru dachy strome; garaże i obiekty gospodarcze kryte dachem stromym lub płaskim.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne wyznacza układ przestrzenny fragmentu osiedla Pogodno i architektura obiektów historycznych wpisanych do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków.

Projekt planu nie wprowadza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Projekt planu dopuszcza rozbudowę istniejących obiektów w przeważającej części planu wyłącznie od strony elewacji ogrodowej, w zakresie ściśle określonym ustaleniami planu, przy utrzymaniu gabarytów i formy dachów obiektów istniejących. Projekt planu dopuszcza wprowadzenie funkcji usług wbudowanych w obiekty mieszkalne lub przekształcenia budynków wielorodzinnych na funkcje usługowe bez możliwości zmiany elewacji, co zapewnia przy uwzględnieniu innych zapisów, utrzymanie wartości kompozycyjnych zachowanych obiektów historycznych. Ustalenia ogólne projektu planu poprzez kompleksowo określone dla całego obszaru zasady, pozwolą na utrzymanie jednolitej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla i zachowanie jego wyjątkowego w skali miasta charakteru urbanistycznego.

Walory krajobrazowe kształtowane są zarówno przez wysoką jakość i estetykę zabudowy Pogodna, zróżnicowaną w zależności od układu zabudowy w obszarze (wolno stojące wille zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, zabudowa bliźniacza, enklawy zabudowy wielorodzinnej), jak i dużą wartość środowiska przyrodniczego, które pełnią tereny zieleni przyulicznej oraz zespoły zieleni ogrodowej w zabudowie mieszkaniowej.

Ustalenia projektu planu obejmują ochroną układy zieleni oraz ograniczają zabudowę przestrzeni niezabudowanych poprzez wymóg utrzymania wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej i niewielki procent zabudowy na działkach.

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

Środowisko przyrodnicze obszaru opracowania jest przekształcone, a występujące tu gatunki roślin są następstwem działalności człowieka. W granicach obszaru planu występują stanowiska chronionych gatunków roślin i zwierząt, które zostały zabezpieczone zapisami planu. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania realizacji zapisów planu na istniejący w bezpośrednim sąsiedztwie zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński”.

Projekt planu zakłada powiększenie istniejących w granicach planu zasobów przyrodniczych. Przewiduje się korzystne oddziaływanie realizacji zapisów planu na zdrowie i jakość życia mieszkańców. Projekt planu zawiera dyspozycje, których realizacja powinna sprzyjać poprawie klimatu akustycznego oraz jakości powietrza atmosferycznego. W celu zwiększenia odporności obszaru planu na zmiany klimatyczne ustaleniami dopuszczono realizację błękitno-zielonej infrastruktury.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się także obszary zaproponowane do objęcia ochroną. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

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

Niemal cały obszar planu objęto strefą konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej, za wyjątkiem teren elementarnego Z.P.7011.MW, Z.P.7019.KD.G., w granicach której występują elementy zagospodarowania i zabudowy o wartościach historycznych. W granicach strefy ochrony i utrzymaniu podlegają:

- historyczny układ ulic: szerokości jezdni, chodników, pasów zieleni (zachowanie, uzupełnienie i utrzymanie istniejących kamiennych nawierzchni jezdni, rodzaju materiału i układu nawierzchni chodników wraz z granitowymi krawężnikami),
- wnętrza urbanistyczne wykształcone przez:
 - o zieleń przedogródków i historyczne detale zagospodarowania działki budowlanej,
 - o historyczną linię frontów zabudowy i ich szerokości, wyznaczonych przez obiekty o wartościach zabytkowych,
 - o wysokość i układ historycznej zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej typu willowego w ogrodzie,
 - o historyczne elementy zagospodarowania ulic – kamienne nawierzchnie brukowane: ul. Jana Kochanowskiego (fragment), ul. Marii Skłodowskiej-Curie, ul. Wincentego Pola (fragment), ul. Bolesława Prusa, ul. Piotra Michałowskiego,
 - o wysoką i niską zieleń przyuliczną wraz z jej składem gatunkowym i rozplanowaniem,
 - o obiekty o wartościach zabytkowych wraz z kompozycją architektoniczną, wykończeniem i detałem.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się bardzo liczne obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu: wpisane do rejestru zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz chronione ustaleniami planu, wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, dla których ustalono w projekcie planu zasady ochrony, dopuszczalnych przekształceń oraz możliwości rozbudowy.

W granicach obszaru planu znajdują się obiekty i obszary o wartościach zabytkowych wpisane do rejestru zabytków:

- willa z ogrodem przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 11 (nr rej. A-846),
- willa z ogrodem przy ul. Wincentego Pola 3 (nr rej. A-840),
- willa z ogrodem przy al. Wojska Polskiego 211 (nr rej. A-288),

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 liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Wprowadzono możliwość lokalizacji wind, urządzeń technicznych, pochylni

zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych. Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony przeciwpożarowej zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenów objętych planem do dróg publicznych umożliwiających swobodny dojazd dla służb ratowniczych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia projektu planu utrwalają istniejące i historycznie uwarunkowane wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając lepsze warunki rozwoju zabudowy i usług uzupełniających obszar dedykowany takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina.

Ustalenia planu zgodne są z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.),

Podstawowym celem planu jest ochrona i poprawa jakości życia mieszkańców. Projekt planu zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany blisko centrum Miasta, zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej;
- maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie w zależności od obszaru zmiany znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (około 1 min. do 10 min.);
- ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu zapewniono dogodny dla mieszkańców ciąg pieszy, a poprzez wprowadzenie zieleni parkowej poprawę dostępności obszaru dla ruchu pieszego i rowerowego. W obszarze planu większość ulic objęto obszarem ruchu uspokojonego, co podnosi bezpieczeństwo i stwarza lepsze warunki dla ruchu pieszych i rowerzystów;
- planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: nie przewiduje się powstawania nowej zabudowy, jeśli zaistnieją warunki do jej powstania, to będzie realizowana w obszarze już istniejącej zabudowy.

2.7. Prawo własności.

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą w niewielkim stopniu do Gminy Miasto Szczecin, większość stanowi własność prywatną oraz wieczystych użytkowników. Ustalenia projektu planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski. Nie przewiduje się wywłaszczenia gruntów na cele publicznie w obszarze planu. Warunki zabudowy i zagospodarowania obszaru dostosowane są do istniejącego charakteru i zagospodarowania terenów znajdujących się w obszarze planu oraz w ich sąsiedztwie.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu nie wyznaczono obszaru pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi. Ustalenia projektu planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

Ustalenia projektu planu zachowują historyczny charakter osiedla, wypełnionego bogatym zasobem zieleni przyulicznej i przydomowej, co wychodzi naprzeciw oczekiwaniom Wydziału Ochrony Środowiska oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wnoszących o zachowanie i ochronę historycznego

charakteru osiedla, zarówno w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych, co zapewni optymalne warunki zamieszkania.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi. Ustalenia projektu planu zapewniają racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny, ochronę zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokich wartościach architektonicznych i historycznych oraz uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska. Realizacja ustaleń projektu 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.

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic, która jest dobrze rozwinięta. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Wojska Polskiego umożliwiającą połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Pogodno oraz z dzielnicą Zachód.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie dopuszczono odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych, z dopuszczeniem częściowego opóźnionego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej, deszczowej lub lokalnego systemu zagospodarowania wód opadowych. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii. Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci.

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.

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

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, w dniach 01.04.2022 r. – 22.04.2022 r. został wyłożony do publicznego wglądu na stronie internetowej oraz w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. Dnia 11.04.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 10.05.2022 r. złożono trzy pisma z uwagami do projektu planu oraz wniesiono jedną uwagę ustną podczas dyskusji publicznej. Uwagi umieszczone zostały w wykazie uwag, stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w terminie przewidzianym ustawą.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w prasie lokalnej umieszczane były zawiadomienia o ww. terminach.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do projektu 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. W opracowaniu projektu planu mogli uczestniczyć zainteresowani właściciele działek, Rada Osiedla Pogodno i Rada Osiedla Arkońskie Niemierzyn, jednostki samorządowe

oraz organy i instytucje uzgadniające i opiniujące, a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Projekt planu miejscowego został bez uwag zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

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

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 złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

Ustalenia projektu planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią. W celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, możliwość realizacji nowej zabudowy o funkcji usługowej, wskazano w formie uzupełnienia istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

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

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r., które zostało uchwalone zgodnie z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06 września 2016 r. 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:

- w zakresie dostępności architektonicznej,
- w zakresie dostępności cyfrowej,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

Szacowane wydatki z budżetu gminy w wysokości 73800 zł obejmują realizację ścieżki rowerowej w ul. Wincentego Pola.

Szacowany dochód do budżetu gminy w obszarze planu może wynikać z tytułu sprzedaży nieruchomości należących do gminy oraz podatków lokalnych wynikających z użytkowania tych gruntów. Analiza potencjalnych dochodów wskazuje, że główną pozycją będą dochody ze sprzedaży gruntu. Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Szacowane dochody gminy z tytułu sprzedaży gruntów oraz podatku od nieruchomości kształtują się na poziomie około 1 818 231,12 zł.

Wydłużenie horyzontu czasowego spowoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów. Z analizy potencjalnych dochodów wynika, że proponowane w projekcie planu zagospodarowanie terenu jest zgodne z interesem gminy.

7. Podsumowanie.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Dz. U. z 2022 r. poz. 503) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Wincentego Pola” w Szczecinie są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 – załącznik nr 1 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 3
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego – załącznik nr 4.