

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania „Śródmieście Północ – P. Skargi, Felczaka”
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVII/563/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – P. Skargi, Felczaka” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – P. Skargi, Felczaka” w Szczecinie, na obszarze osiedla Śródmieście – Północ, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 12,09 ha, ograniczony ulicami: ks. Piotra Skargi, Monte Cassino, Wacława Felczaka i al. Wojska Polskiego.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, w tym usługi kultu religijnego i edukacji, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

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

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

2. Ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 3) U – teren usług;
- 4) UE – teren usług edukacji;
- 5) UR – teren usług kultu religijnego;

6) tereny komunikacji drogowej publicznej:

- a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
- b) KDL – teren drogi lokalnej,
- c) KDD – teren drogi dojazdowej.

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrznych w planie: 1.1MW, 2.1U.

4. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposób zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

§ 3. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-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 pochyłonych 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 połączone 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, mniach, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;

- 7) **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);
- 8) **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;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 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) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym:
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej kondygnacji nadziemnej, niepodpartych na słupach oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 14) **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;
- 15) **przedogródek** – frontowa część działki, przeznaczona na dojazd, dojście na posesję oraz zieleń, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a elewacją budynku;
- 16) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 17) **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;
- 18) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;

- 19) **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;
- 20) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 21) **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, jarząb 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;
- 22) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zielenią niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) stacji paliw,
 - b) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - c) sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²,
 - d) usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.;

- 2) ustalenia planu nie ograniczają możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) na obszarze planu ustala się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) obowiązuje utrzymanie, zachowanie i rewaloryzacja szpalerów w terenach 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD i 1UE z zachowaniem pierwotnych rozwiązań gatunkowych;
- 4) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 5) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i roślin i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1MW-U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1MW, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1UE, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 10) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej; w granicach strefy znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
 - a) układ przestrzenny z:
 - częścią al. Wojska Polskiego,
 - zabudową willową, wolnostojącą, w obrębie al. Wojska Polskiego, ulic: ks. Piotra Skargi, Monte Cassino, Królowej Korony Polskiej,
 - zespołem zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ul. Monte Cassino,
 - b) relacje przestrzenne zdefiniowane przez obiekty i obszary o wartościach zabytkowych, w tym harmonijna sylweta zabudowy, układ ulic, historyczne nawierzchnie ciągów pieszych i jezdnych, przedogródki z zielenią i historycznym zagospodarowaniem działki,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych,

d) wysoka i niska zielen przyuliczna wraz z jej składem gatunkowym i rozplanowaniem w al. Wojska Polskiego i ulicach: ks. Piotra Skargi, Monte Cassino, Królowej Korony Polskiej;

3) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu:

a) wpisane do rejestru zabytków:

- willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 81 (nr rejestru A-205),
- willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 95 (nr rejestru A-2015),
- willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 97 (nr rejestru A-113),
- kościół pw. Świętej Rodziny z zabudową towarzyszącą (ob. plebania parafii i budynek Sądu Metropolitalnego) i otoczeniem przy ul. Królowej Korony Polskiej 27, 28, 28A, 28B i 28C (nr rejestru A-367),

b) ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- część al. Wojska Polskiego, stanowiąca fragment układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina,
- budynek użyteczności publicznej przy al. Wojska Polskiego 85,
- wille przy al. Wojska Polskiego 87, 89, 91, 93, 99, 101, 103,
- budynki mieszkalne przy ul. ks. Piotra Skargi 28, 29, 30, 31, 31A,
- budynki mieszkalne przy ul. Monte Cassino 20, 21, 22, 22A, 22B, 23, 23A, 23B,
- wille przy ul. Monte Cassino 23C, 27,
- budynki mieszkalne przy ul. Królowej Korony Polskiej 4, 5, 6, 7, 8, 9, 29, 30;

4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się ochronę historycznej kompozycji obiektu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;

5) w obiektach o wartościach zabytkowych, wskazanych adresowo w ustaleniach szczegółowych, z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

a) ochronie podlega:

- zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
- zasadnicza kompozycja obiektu,
- linia zabudowy wyznaczona przez fronty, szerokości frontów zabudowy,
- rodzaj pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną lub dachówką cementową,

b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowej od strony ulicy i elewacji bocznych, posiadających detale historyczne,

c) dopuszcza się:

- działania odtworzeniowe,
- w przypadku przebudowy poddaszy: dodatkowe doświetlenie od strony ulicy – wyłącznie poprzez okna połaciowe,
- w parterach budynków przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe z nawiązaniem do kompozycji obiektu, z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru;

6) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego; ustalenie nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków.

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

- 1) w terenach elementarnych dróg obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego oraz kształtowanie kompozycji nawierzchni chodników w nawiązaniu do historycznej;
- 2) niezależnie od ustaleń planu dopuszcza się:
 - a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków,
 - b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
 - c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy termoizolacji budynków;
- 5) dopuszcza się termoizolację budynku wyłącznie jako działanie kompleksowe, obejmujące jednocześnie całą elewację budynku z zachowaniem/odtworzeniem wszystkich historycznych elementów wykończenia i kompozycji obiektów; ustalenie nie dotyczy obiektów o wartościach zabytkowych;
- 6) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 7) istniejące garaże blaszane do likwidacji;
- 8) garaże i budynki gospodarcze o wysokości do 3 m, dachy o kącie nachylenia do 25 stopni; zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży na inne funkcje;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
 - a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej do kilku dni;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej od 0 do 4;
- 11) na terenie przedogródków zakazuje się realizacji miejsc postojowych i zmniejszania terenu biologicznie czynnego;
- 12) dopuszcza się, w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu, utrzymanie istniejącego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz jego pomniejszenie do 5% powierzchni działki, na działkach zabudowanych, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w dniu wejścia w życie planu jest mniejszy niż określony w ustaleniach szczegółowych;
- 13) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych dróg publicznych obowiązuje:
 - a) lokalizacja poza częścią frontową posesji,
 - b) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych;
- 14) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem:

- 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;
- 15) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 16) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c, d – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mp/1 lokal mieszkalny	0	0
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5-1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	1 mp/5 lokali mieszkalnych
3	Hotele, pensjonaty	0,5-1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp /hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
4	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie więcej niż 1 mp/20 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
5	Sklepy	nie więcej niż 1 mp/50 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
6	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
7	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/200 m ² pow. użytkowej*
8	Przychodnie, gabinety lekarskie, ambulatoria	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
9	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
10	Szkoły podstawowe, ponadpodstawowe	nie więcej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/1 szkołę	2 mp/1 salę dydaktyczną
11	Uczelnie, inne obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/20 studentów przebywających jednocześnie
12	Przedszkola, żłobki, inne miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 1 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp/1 obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt
13	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp /obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
14	Kościóły, kaplice	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/1 obiekt	0
15	Domy kultury	nie więcej niż 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp/obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej

16	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownia, fitness)	nie więcej niż 1 mp/10 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie	1 mp/10 korzystających jednocześnie
17	Usługi pozostałe	nie więcej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

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

**) dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

- b) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- c) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- d) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - obiektów o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 3 lit. a,
 - zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.).

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę zbiorczą IKDZ;
- 2) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem drogowym;
- 3) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów drogowych, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 4) przebieg ścieżki rowerowej, pokazanej na rysunku planu, jest przebiegiem orientacyjnym;
- 5) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi tereny elementarne przeznaczone na drogę, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe, poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych, wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnej,

- e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
 - 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
 - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
 - 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
 - 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
 - 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu komunikacji drogowej;
 - 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
 - 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
 - c) 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;
 - 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
 - 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
 - 13) 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.

7. 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 niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 5. Teren elementarny 1MW-U (powierzchnia ok. 1,93 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) dopuszcza się istniejącą zabudowę jednorodzinną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) pomnik przyrody – dąb szypułkowy, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi (nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych), z zastrzeżeniem pkt 4, 5 i 6;
- 4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 25 stopni na działkach: 3/20, 3/31 i 4/2 obręb 1021;
- 5) dopuszcza się dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 25 stopni na działkach: 3/29, 3/53, 47 obręb 1021;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy al. Wojska Polskiego 99, 101, 103, ul. ks. Piotra Skargi 28, 29, 30, 31, 31A, ul. Monte Cassino 20 i ul. Królowej Korony Polskiej 4, 5, 6, 7, 8, 9 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 16.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ, 1KDL, 2KDL lub 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 6. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 0,51 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 65%.

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

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) do zachowania w granicach działki budowlanej nr 15/3 z obrębu 1021,

- b) w granicach działki budowlanej nr 126/2 z obrębem 1021: 20%;
- 2) istniejąca wysokość zabudowy do zachowania;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy al. Wojska Polskiego 95 i 97, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 16 lit. d.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD lub 1KDZ poprzez wydzielenie 1.1MW na działce nr 18/23 obręb 1021;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 7. Teren elementarny 1UR (powierzchnia ok. 0,55 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren usług kultu religijnego;
- 2) dopuszcza się funkcje towarzyszące, związane z funkcjonowaniem kościoła.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje utrzymanie i zachowanie kompozycji zespołu zieleni otaczającej zabudowania kościoła.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy do zachowania;
- 2) wysokość zabudowy do zachowania;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia do 65 stopni;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Królowej Korony Polskiej 27, 28, 28a, 28b, 28c oraz innych elementów zagospodarowania terenu, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 5) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 16 lit. d.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 8. Teren elementarny 1MW (powierzchnia ok. 1,51 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1MW dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1MW obowiązuje:

- a) błękitno-zielona infrastruktura,
- b) zieleń wysoka na minimum 25% terenu biologicznie czynnego.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) istniejąca wysokość zabudowy do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi, zakaz dachów mansardowych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w wydzieleniu 1.1MW obowiązuje:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 22%,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 13 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) budynki kryte dachami płaskimi,
 - d) zabudowa wolnostojąca w nawiązaniu do sąsiadującej bezpośrednio zabudowy willowej przy al. Wojska Polskiego lub wielorodzinnej przy ul. Monte Cassino,
 - e) realizacja od 3 do 4 budynków,
 - f) zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię zwanego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań od 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwanego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 6) dla parkingów naziemnych obowiązuje zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Monte Cassino 21, 22, 22A, 22B, 23, 23A, 23B i ul. Królowej Korony Polskiej 29, 30 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 9) zakazuje się garaży naziemnych i budynków gospodarczych;
- 10) w wydzieleniu 1.1MW ustala się dojazd do:
 - a) terenu 1U poprzez działkę nr 18/23 obręb 1021,
 - b) terenu wydzielenia 2.1U poprzez działkę nr 18/23 obręb 1021;
- 11) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 16.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ, 2KDL lub 1KDD;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu 1KDZ poprzez wydzielanie 2.1U (działkę nr 36/6 obręb 1021);
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 9. Teren elementarny 2U (powierzchnia ok. 2,74 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w wydzieleniu wewnętrznym 2.1U oraz na działce nr: 39/9, 40, 41/2 i 43 obręb 1021.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi (nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych), z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5;
- 4) dopuszcza się budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 25 stopni na działkach nr: 39/9, 39/10, 41/2, 42, obręb 1021;
- 5) w wydzieleniu 2.1U obowiązuje:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
 - b) wysokość zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu: nie wyższa niż budynku o wartościach zabytkowych,
 - c) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki 41/2 obręb 1021: 37%;
- 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy al. Wojska Polskiego 81, 85, 87, 89, 91, 93 i ul. Monte Cassino 23C, 27 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 8) nowa zabudowa na tyłach posesji al. Wojska Polskiego 81, wolnostojąca typu willowego;
- 9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 10) w wydzieleniu 2.1U dopuszcza się dojazd do wydzielania 1.1MW poprzez działkę nr 36/6 obręb 1021;
- 11) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 16.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ lub 2KDL;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 10. Teren elementarny 1UE (powierzchnia ok. 0,78 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren usług edukacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. Wacława Felczaka 13 – do zachowania, dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 16.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KDL lub ul. Wacława Felczaka (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 11. Teren elementarny 1KDZ – al. Wojska Polskiego (powierzchnia ok. 2,10 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: minimum 32,2 m;
- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, obustronna ścieżka rowerowa;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują kolektory ogólnospławne.

§ 12. Tereny elementarne:

- 1) **1KDL** – ul. ks. Piotra Skargi (powierzchnia ok. 0,39 ha);
- 2) **2KDL** – ul. Monte Cassino (powierzchnia ok. 1,24 ha).

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej nawierzchni granitowej w ul. ks. Piotra Skargi.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL – minimum 18,5 m,
 - b) 2KDL – minimum 20 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnie, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 1KDL występują: kolektor ogólnospławny i sanitarny;
- 5) w terenie 2KDL występują: magistrala wodociągowa i kolektor ogólnospławny.

§ 13. Teren elementarny 1KDD – ul. Królowej Korony Polskiej (powierzchnia ok. 0,34 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: minimum 18,4 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

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

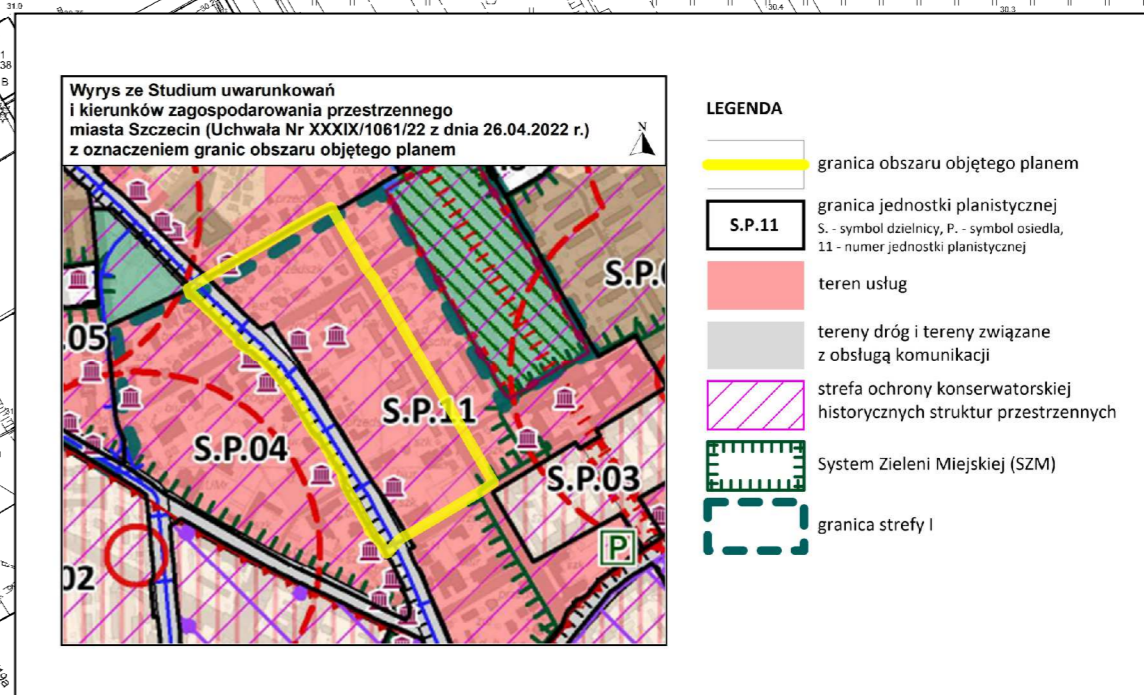
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

**Załącznik nr 1
 do uchwały Rady Miasta Szczecin
 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 „Śródmieście Północ – P. Skargi, Felczaka”
 w Szczecinie**



0 80
 metry
 Skala 1:1 000



LEGENDA

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- 1MW-U OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- 1.1MW OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOLE I NAZWY PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUG
- U TEREN USŁUG
- UE TEREN USŁUG EDUKACYJNY
- UR TEREN USŁUG KULTURY RELIGIJNEGO
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

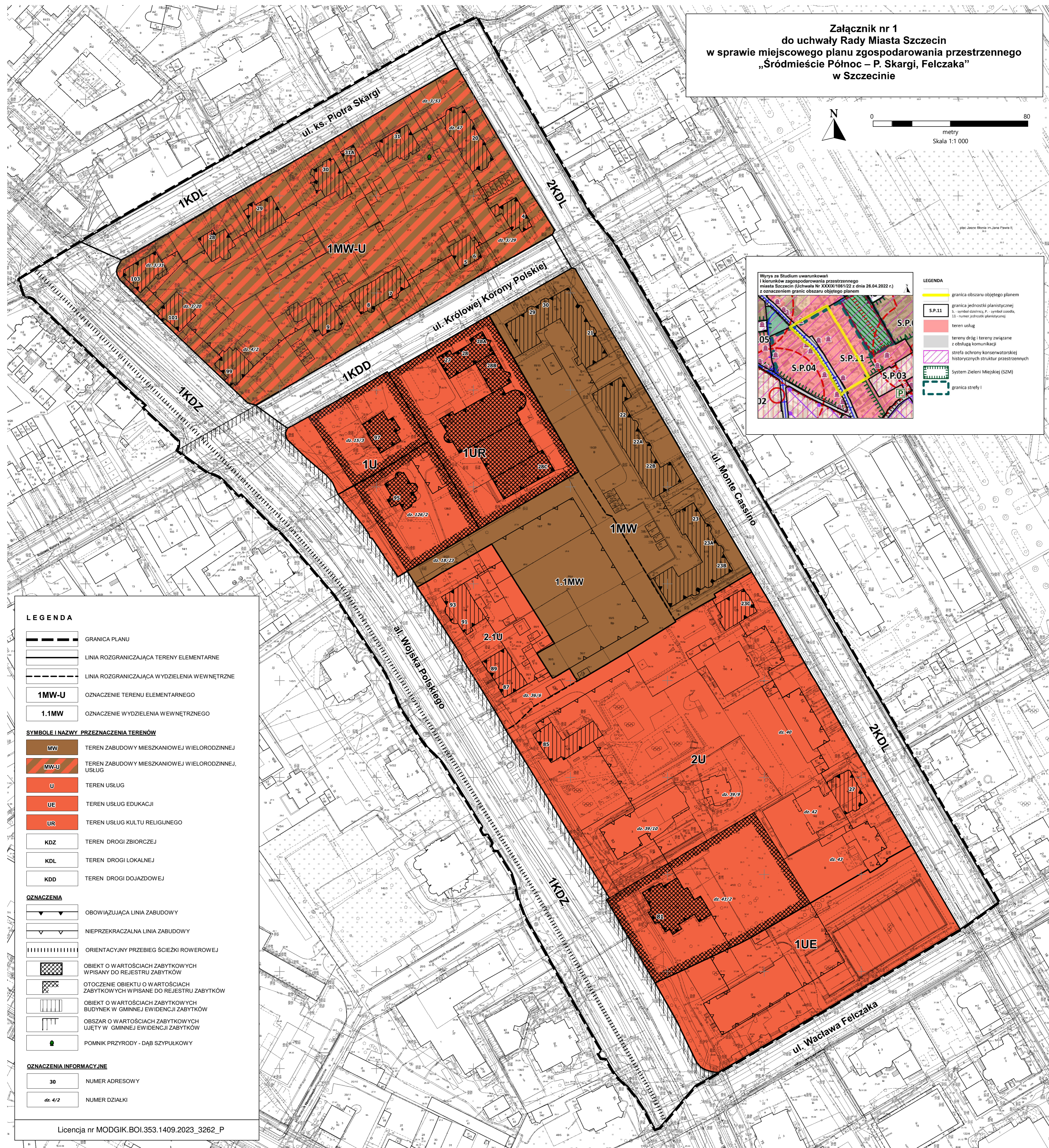
OZNACZENIA

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OTOCZENIE OBIEKTU O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH BUDYNKÓW W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBŚZAR O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- POMNIK PRZYRODY - DĄB SZYPULKOWY

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 30 NUMER ADRESOWY
- dz. 4/2 NUMER DZIAŁKI

Licencja nr MODGIK.BOI.353.1409.2023_3262_P



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 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 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – P. Skargi, Felczaka” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – P. Skargi, Felczaka” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18.05.2023 r. do 07.06.2023 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 22.06.2023 r., nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2023 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – P. Skargi, Felczaka” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – P. Skargi, Felczaka” w Szczecinie

Opracowanie miejscowego planu zostało zainicjowane Uchwałą Nr XVII/563/20 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – P. Skargi, Felczaka” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 12,09 ha, położony na obszarze osiedla Śródmieście-Północ, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, ograniczony ulicami: ks. Piotra Skargi, Monte Cassino, Wacława Felczaka i al. Wojska Polskiego.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, w tym usługi kultu religijnego i edukacji, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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 i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez:

1) ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej w obrębie całego planu, w której ustalono m.in.: sposób ochrony wartościowego założenia urbanistycznego, obiektów o wartościach zabytkowych z historyczną linią zabudowy wyznaczoną przez fronty budynków, historyczną kompozycję układu zieleni i zespołu zabudowy w układzie obrzeżnym, wolnostojącym lub bliźniaczym, tworzącą kompleks zabudowy o jednolitym charakterze,

2) ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,

3) ustalenie sposobu rozbudowy dla obiektów o wartościach zabytkowych,

4) ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, kształtowanego w zależności od planowanego zainwestowania i mieszczącej się w przedziale od 25% do 65% powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego,

5) wyznaczenie obszarów możliwych do zabudowy,

6) kontynuację istniejącej linii zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,

7) ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 4.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne wyznacza układ przestrzenny fragmentu osiedla Śródmieście-Północ i architektura obiektów wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków wraz z występującym wartościowym drzewostanem i liczną zielenią przyuliczną.

Głównym zadaniem planu jest określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze zabudowanym, z dopuszczeniem uzupełnienia zabudowy. Zapisy ustaleń kompozycji i form zabudowy planu promują zachowanie walorów krajobrazowych na jego obszarze: zachowanie dotychczasowej formy i charakteru osiedla mieszkaniowo-usługowego oraz znajdującej się w terenie zieleni.

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

W obszarze planu nie występują grunty leśne. Grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, położone w granicach administracyjnych miasta są zwolnione z konieczności przeznaczania tych gruntów na cele nierolnicze. W zapisach planistycznych uwzględniono występujące gatunki roślin i zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody, pomnik przyrody i pozostałe wartościowe elementy zieleni. Ustalenia planu wskazują w jaki sposób należy prowadzić gospodarkę wodno-ściekową, w tym gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi.

Ustalenia planistyczne utrwalają charakter zabudowy, zachowują historyczne i krajobrazowe wartości przestrzeni, utrzymując w silnie zurbanizowanym terenie wysoki minimalny współczynnik powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz wartościowe elementy zieleni.

Prognozuje się utrzymanie istniejących, stałych, nieodwracalnych i długoterminowych obciążeń dla środowiska. Stopień zurbanizowania obszaru jest i pozostanie wysoki, podobnie jak poziom jego eksploatacji. Pełna realizacja zapisów planu oraz zmiana zachowań i stylu życia samych mieszkańców może wywołać pewne pozytywne skutki dla środowiska (np. mniejszą emisję zanieczyszczeń, zwiększenie energooszczędności budynków), które wpłyną na poprawę jakości życia w obszarze planu.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej na obszarze całego planu, w której występują elementy zagospodarowania terenu i zabudowy o wartościach zabytkowych; ochronie podlegają:

a) układ przestrzenny z:

- częścią al. Wojska Polskiego,
- zabudową willową, wolnostojącą, w obrębie al. Wojska Polskiego, ulic: ks. Piotra Skargi, Monte Cassino, Królowej Korony Polskiej,
- zespołem zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ul. Monte Cassino,

b) relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy, układ ulic, przedogródki z zielenią i historycznym zagospodarowaniem działki,

c) obiekty o wartościach zabytkowych,

d) wysoka i niska zieleń przyuliczna wraz z jej składem gatunkowym i rozplanowaniem w al. Wojska Polskiego i ulicach: ks. Piotra Skargi, Monte Cassino, Królowej Korony Polskiej;

2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się liczne obiekty o wartościach zabytkowych wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, wskazane adresowo w ustaleniach ogólnych i szczegółowych, dla których ustalono w planie zasady ochrony, dopuszczalne przekształcenia oraz możliwości rozbudowy.

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

W planie zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Wprowadzono możliwość lokalizacji wind, urządzeń technicznych, pochylni, zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

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

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

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) 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;

2) 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.);

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu dogodny dla mieszkańców dostęp do komunikacji pieszej jest zapewniony poprzez istniejące ulice. W planie ustalono dodatkową ścieżkę rowerową w al. Wojska Polskiego;

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: planuje się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy al. Wojska Polskiego i ul. Monte Cassino.

2.7. Prawo własności

Struktura własności jest zróżnicowana – grunty należą do Gminy Miasto Szczecin, stanowią własność prywatną oraz wieczystych użytkowników. Ustalenia projektu planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie. Przewiduje się fragmentaryczne wywłaszczenia gruntów na cele publiczne wzdłuż al. Wojska Polskiego.

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 objętym planem występuje istniejące urządzenie infrastruktury technicznej obrony cywilnej. Pod budynkiem Szkoły Podstawowej nr 46 przy ul. Wacława Felczaka 13 zlokalizowany jest schron ujęty w ewidencji WZKiOL. Schron przeznaczony jest do zachowania, dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Prognoza oddziaływania na środowisko planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi. Ustalenia planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i 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 wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, willowej o wysokich wartościach architektonicznych i historycznych oraz uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska. Ustalenia planu zachowują historyczny charakter osiedla z bogatym zasobem zieleni przyulicznej i przydomowej, zgodnie z oczekiwaniami Wydziału Ochrony Środowiska oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wnoszących o zachowanie i ochronę historycznego charakteru osiedla, zarówno w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych.

Realizacja ustaleń planu działań 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. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewnia al. Wojska Polskiego umożliwiającą połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Śródmieście-Północ oraz z dzielnicą Śródmieście.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. 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 wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. 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 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 planem w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień plan został wyłożony do publicznego wglądu, odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w planie. W terminie wskazanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin była możliwość wniesienia uwag.

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

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu planu mogą uczestniczyć zainteresowani.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków, opiniowanie, uzgadnianie, wyłożenie do publicznego wglądu, zbieranie i rozpatrywanie uwag) prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

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

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania

przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

Ustalenia 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 mieszkaniowej i usługowej, wskazano w formie uzupełnienia istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) obszar planu znajduje się w jednostce planistycznej S.P.11. Studium ustala dla tej jednostki funkcję dominującą – usługi oraz funkcję uzupełniającą – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, zabudowę jednorodziną i zieleń urządzoną.

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240), zapewni się dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści planu miejscowego, w szczególności:

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

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szacowany dochód do budżetu gminy w obszarze planu może zostać powiększony z tytułu sprzedaży nieruchomości należących do gminy oraz podatków lokalnych wynikających z użytkowania tych gruntów. Przewiduje się, że pozostałe obciążenia zmieszczą się w granicach błędu prognozy. Wstępna analiza potencjalnych dochodów wskazuje, że główną pozycją będą wpływy podatkowe (zależne od aktywności gospodarczej w obszarze planu).

7. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.