

**UCHWAŁA NR XLI/1125/22**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 28 czerwca 2022 r.**

**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 wrysem 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)  **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. wegetację 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) **inżynierskie 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, mniach, 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 inżynierskich 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 zieleni 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 zieleni, 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 m<sup>2</sup>,
  - 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:

- zieleń 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 zieleń 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,5 – 2 mp/100 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> pow. całkowitej
7.	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,6 – 1,6 mp/100 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	nie mniej niż 0,2 mp/100 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 ciepłna - 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 m<sup>2</sup>;

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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 wewnątrznych:
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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: 3000m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup>;
- 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 połąci 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 wydzieleni 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 m<sup>2</sup>;
- 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 wielorodzinną.

##### **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 m<sup>2</sup>;
- 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) obowiązuje szpaler przy zachowaniu gatunku i kompozycji historycznej;
- 3) obowiązuje 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.

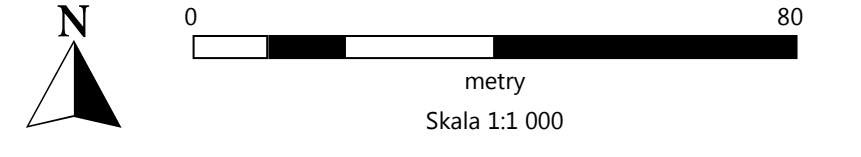
**§ 29.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

**Renata Łażewska**



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



**LEGENDA**  
**granice i symbole**

	granica obszaru objętego mpzp
	granica terenu zamkniętego
	granica jednostki planistycznej
	Z - symbol dzielnicy, P - symbol osiedla, 03 - numer jednostki planistycznej
	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**

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN USŁUG
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

**SYMBOLE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO**

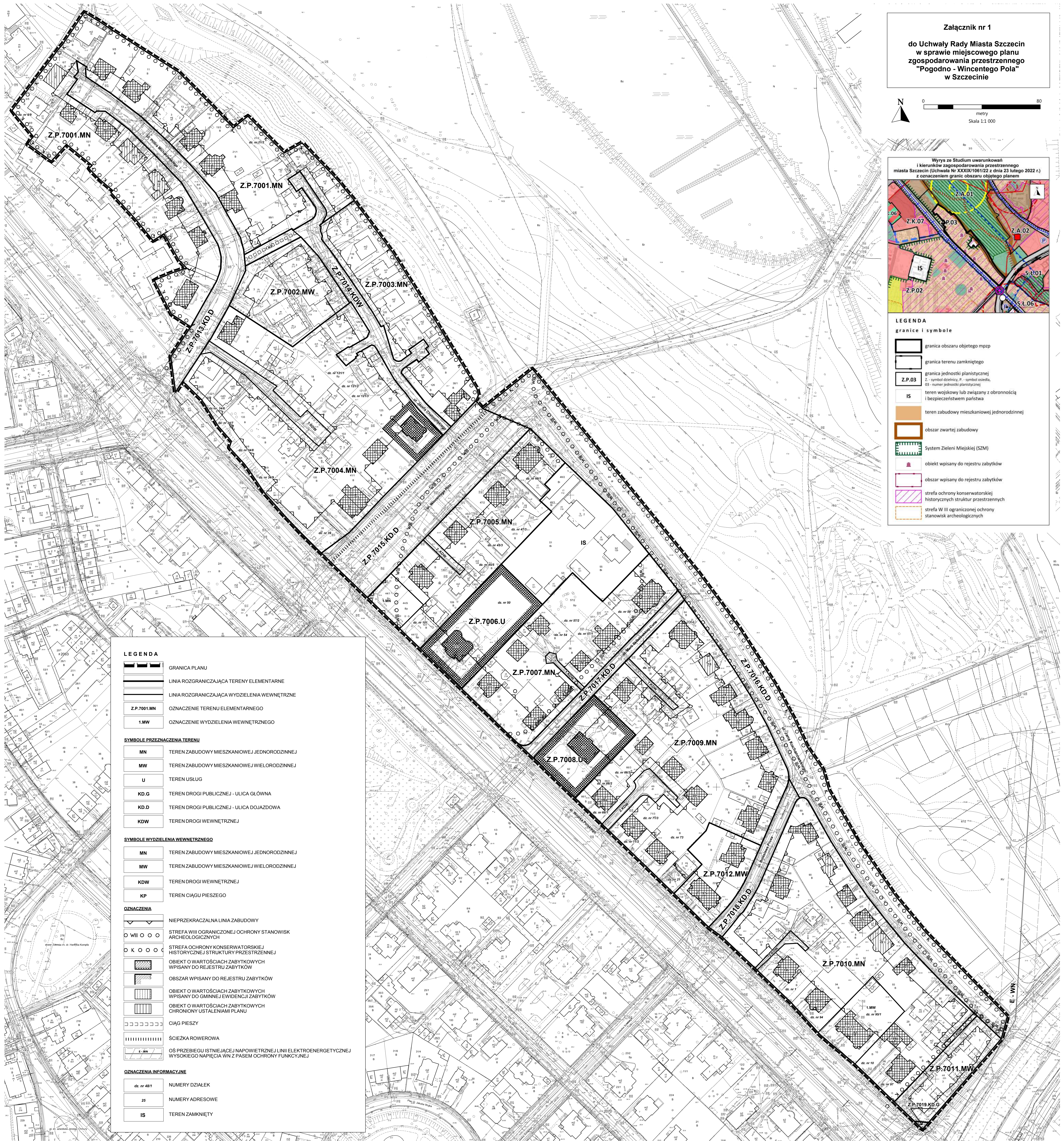
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TEREN CIĄGU PIESZEGO

**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
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
	CIĄG PIESZEGO
	ŚCIEŻKA ROWEROWA
	OS 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





**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	Zapisane 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.).



**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 XLI/1125/22

Rady Miasta Szczecin

z dnia 28 czerwca 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Wincentego Pola” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**