

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Karola Miarki”
w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr II/14/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Karola Miarki” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Karola Miarki” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 11,89 ha, ograniczony:

- 1) od północy – ul. Świerczewska;
- 2) od zachodu – ul. Santocką;
- 3) od południa – ul. Ku Słońcu;
- 4) od wschodu – ul. mjra Henryka Sucharskiego.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) Z.S.5001.MW – 2,5 ha;
- 2) Z.S.5002.MW – 2,4 ha;
- 3) Z.S.5003.MW – 0,46 ha;
- 4) Z.S.5004.MW – 0,10 ha;
- 5) Z.S.5005.MW,U – 2,70 ha;
- 6) Z.S.5006.U – 0,6 ha;
- 7) Z.S.5007.KD.G – 1,34 ha;
- 8) Z.S.5008.KD.Z – 0,63 ha;
- 9) Z.S.5009.KD.D – 0,43 ha;
- 10) Z.S.5010.KD.L – 0,57 ha;
- 11) Z.S.5011.KD.D – 0,16 ha.

§ 2. Przedmiotem planu jest zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokich wartościach architektonicznych i historycznych, pozostałe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, zieleni, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Karola Miarki” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

5. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowi Załącznik nr 5, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) Z – symbol dzielnicy Zachód;
- 2) S – symbol osiedla Świerczewo;
- 3) 5001 ÷ 5011 – numer terenu elementarnego;
- 4) w granicach terenu elementarnego Z.S.5005.MW,U znajdują się wydzielienia wewnętrzne oznaczone na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem 1.ZP, 2.ZP – zieleń urządzona, 3.KS – parking dla samochodów osobowych;
- 5) symbole użyte w planie oznaczają:
 - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
 - c) U – teren usług,
 - d) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
 - e) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
 - f) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
 - g) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

4. Ustalenia formułowane są w następujących 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 (formułowane tylko w ustaleniach ogólnych).

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach stromy** – 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°;
- 3) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mniach, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 4) **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;
- 5) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 6) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:
 - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **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;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 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) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;

- 12) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 13) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 14) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 15) **przedogródek** – część niezabudowana działki, przeznaczona na dojazd lub dojście na posesję i lokalizację zieleni ozdobnej, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę, a linią zabudowy (elewacją frontową budynku);
- 16) **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;
- 17) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 18) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
 - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba
 - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

- c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych; np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

19) **zieleni urządzona** – zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m² z wyłączeniem terenu elementarnego Z.S.5006.U;
- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej MW zakazuje się lokalizacji nowych usług, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) stacji paliw,
 - c) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - d) usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, za wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją sieci inżynierskich oraz utrzymaniem pasów ochrony funkcyjnej,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic ustalonych w planie;
- 2) w odniesieniu do podlegających ochronie gatunkowej roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji ustaleń planu, należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 3) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować;
- 4) w istniejącej i nowej zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: Z.S.5001.MW, Z.S.5002.MW, Z.S.5003.MW, Z.S.5004.MW, Z.S.5005.MW,U obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałas w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla funkcji usługowej Z.S.5006.U obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której występuje obszar zawierający obiekty o wartościach

zabytkowych oraz układ urbanistyczny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznej kompozycji zespołu zabudowy;

2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustala się następujące zasady ochrony obszaru i obiektów o wartościach zabytkowych:

a) utrzymuje się i rewaloryzuje historyczną kompozycję przestrzenno-architektoniczną wraz z zespołem modernistycznej zwartej zabudowy obrzeżnej w układzie wstęgowym i szeregowym, w tym: rozplanowanie ulic, lokalizację, wysokość i gabaryty zabudowy, osi kompozycyjnych i powiązań widokowych, zieleni przyulicznej,

b) utrzymuje się i rewaloryzuje jednorodność i powtarzalność wszystkich elementów zagospodarowania terenu oraz kompozycji obiektów – zabudowy o wartościach zabytkowych oznaczonej na rysunku planu, realizowanej na zasadzie jednorodności i powtarzalności wszystkich elementów architektury zespołu wielorodzinnych budynków o charakterystycznej formie galeriowców z zewnętrzną komunikacją,

c) zakazuje się lokalizowania zabudowy w obrębie podwórze-ogrodów,

d) utrzymuje się zasadę otwartych ogólnodostępnych podwórze-ogrodów; zakazuje się wznoszenia trwałych elementów zakłócających otwarty charakter przestrzeni,

e) utrzymuje się:

- przekroje ulic: szerokości jezdni, linie krawężników, chodników,

- parametry przedogródków i linie frontowej zabudowy,

f) nakazuje się utrzymanie nieutwardzonej powierzchni przedogródków obsadzonych zielenią niską także w formie żywopłotów o wysokości do 1 m; na obszarze przedogródków zakazuje się wznoszenia trwałych elementów zakłócających otwarty charakter przestrzeni,

g) nakazuje się utrzymanie lub odtworzenie historycznych nawierzchni ciągów jezdnych z kamiennej kostki (ul. Piękna, ul. Karola Miarki),

h) nakazuje się utrzymanie lub odtworzenie historycznych nawierzchni ciągów pieszych i wykonanie nawierzchni chodników według wzoru istniejących historycznych: od strony krawężnika pas nieutwardzony (trawnik, miejsce na zielenią wysoką) lub pas z kostki drobnowymiarowej kamiennej, pas z płytek betonowych (pieszy) oraz pas z kostki drobnowymiarowej równoległe do linii przedogródków;

3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych:

a) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- ul. Piękna 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,

- ul. Santocka 4, 4a, 5, 6, 7,

- ul. Karola Miarki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,

b) chronione ustaleniami planu:

- ul. Ku Słońcu 26,

- ul. Santocka 3;

4) ustala się następujące zasady zachowania form architektonicznych obiektów o wartościach zabytkowych:

a) zakazuje się zmian bryły budynku (utrzymanie obrysu, wysokości, formy dachu), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

- b) utrzymuje się/przywraca kompozycję i jednolitość wszelkich elementów wystroju zewnętrznego elewacji obiektów o wartościach zabytkowych, w tym rozmieszczenie i formę okien, balkonów, układ otwartych galerii komunikacyjnych, formy zwieńczenia obiektów, detal architektoniczny, fakturę użytych materiałów, elementy urządzenia i zagospodarowania łączące obiekt z otaczającym terenem; zakazuje się zabudowy balkonów, loggii,
 - c) nakazuje się stosowanie jednolitej pod względem kształtu, proporcji, materiału i koloru stolarki okiennej i drzwiowej, we wszystkich elewacjach budynku w pierzei,
 - d) nakazuje się stosowanie jednolitej pod względem wysokości, materiału, rysunku i koloru formy balustrad, balkonów i galerii,
 - e) nakazuje się stosowanie jednolitych pod względem formy i koloru daszków nad wejściami w parterach budynków i na balkonach,
 - f) nakazuje się utrzymanie/przywrócenie oryginalnej kolorystyki elewacji oraz faktury tynków elewacyjnych;
- 5) cały teren zabudowy wielorodzinnej, obejmujący układ ulic i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz ze wskazanym w planie obszarem objętym strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, wskazuje się jako strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą zabudowę powojenną i zespoły zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji i rewitalizacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) na terenach przedogródków:
- a) obowiązuje utrzymanie charakteru przedogródków od strony ulic,
 - b) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu i wprowadzania zieleni wysokiej,
 - c) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych;
- 7) zakazuje się rozbudowy budynków wielorodzinnych;
- 8) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz istniejących przedsionków, szybów windowych;
- 9) dopuszcza się termoizolację budynku wyłącznie, jako działanie kompleksowe obejmujące jednocześnie wszystkie elewacje budynku przy zachowaniu/odtworzeniu wszystkich historycznych elementów wykończenia i kompozycji obiektów (w tym między innymi wykonanych z cegły klinkierowej kominów, cokołów, boniowania itp.);
- 10) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza linie zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
- 11) w przypadku odtworzenia budynku obowiązuje realizacja nowej zabudowy o architekturze nawiązującej do historycznej architektury budynku rozebranego, bez względu na wskaźniki zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych;
- 12) zakazuje się lokalizacji nowych garaży naziemnych;
- 13) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych;
- 14) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na cele zgodne z planem; ustalenie nie dotyczy obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych do likwidacji;
- 15) niespełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;

- 16) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych typu: kioski, pawilony, z zastrzeżeniem pkt. 18, 19, 20;
- 18) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej związanej ze sprzedażą choinek, ryb itp.;
- 19) na terenach dróg publicznych zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takie jak: wiaty przystankowe, 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;
- 20) kioskowiaty i wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie, jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 21) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej od 0 do 6;
- 22) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 23) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 24) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 0,5 m dla sieci ciepłej od skrajni rury po obu stronach,
 - c) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 25) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 26) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 27) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni:
 - a) kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - b) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 28) na terenach, na których obowiązuje zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy, ustala się powierzchnię nowej zabudowy w miejscu objętym katastrofą budowlaną, w oparciu o odczyt powierzchni zabudowy zniszczonego budynku, wyznaczonego geodezyjnie na rysunku planu;
- 29) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii, w ekspozycji obiektów znajdujących się w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej oraz pozostałych obiektów o wartościach zabytkowych:
 - a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów,

b) na dachach stromych elewacji frontowych od strony ulic i placów chyba, że całą połączyć dachu będzie stanowił dachówka fotowoltaiczna,

c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;

2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez położone w obszarze planu: ul. Ku Słońcu (Z.S.5007.KD.G) i ul. Santocką (Z.S.5008.KD.Z);

3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6, 7, 8 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów określa poniższa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	2 mp/100 mieszkań	0,2-0,5 mp/1 mieszkanie
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	nie mniej niż 2 mp i nie więcej niż 3 mp/10 łóżek	1 mp/obiekt	1-1,5 mp/ 10 łóżek
3.	Hostele	nie mniej niż 0,5 mp i nie więcej niż 1 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	1-2,5 mp/100 łóżek
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie mniej niż 0,5 mp i nie więcej niż 1 mp/10 łóżek	0,5 mp/10 łóżek	nie mniej niż 2 mp/100 łóżek
5.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5-2 mp/100 m ² pow. sprzedaży
6.	Targowiska, hale targowe osiedlowe	nie więcej niż 1 mp/100 m ² pow. całkowitej	1 mp/targowisko (hale targową)	0,5-1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1-3 mp/100 m ² pow. całkowitej
8.	Biura, urzędy, banki	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp/100 m ²	1 mp/2000 m ² powierzchni użytkowej*	0,6 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*

		pow. użytkowej		
9.	Przychodnie i gabinety lekarskie	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	min. 0,2 mp/1 gabinet, kancelarię
10.	Domy kultury	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 -2 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
11.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	nie mniej niż 2 mp/25 dzieci, ale min. 1 mp
12.	Obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 10 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie	1 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie	5 -15 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie
13.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 -1,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
14.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5-1,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
15.	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1-2 mp/ 100m ² pow. całkowitej
16.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
17.	Usługi różne	nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	nie mniej niż 0,2 mp /100 m ² pow. użytkowej*

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

- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) dla przychodni, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;

- 8) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych określone w pkt 3 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 sezonowym (ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;
- 10) 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 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, ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 17;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Ku Słońcu, Santocka, Piękna, Karola Miarki, gen. Augusta Emila Fieldorfa oraz w ulicach: Świerczewska, Stanisława Mikołajczyka, mjra Henryka Sucharskiego położonych poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną lub ogólnospławną do kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej w ulicach: Ku Słońcu, Santocka, Piękna, Karola Miarki, gen. Augusta Emila Fieldorfa oraz w ulicach: Świerczewska, mjra Henryka Sucharskiego, Stanisława Mikołajczyka położonych poza obszarem planu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową i ogólnospławną do kolektorów i kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej w ulicach: Ku Słońcu, Santocka, Piękna, Karola Miarki, gen. Augusta Emila Fieldorfa oraz w ulicach: Świerczewska, mjra Henryka Sucharskiego, Stanisława Mikołajczyka położonych poza obszarem planu;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;

- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 9) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci cieplne zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej, mieszkaniowej pomiędzy linią zabudowy, a granicą terenu drogowego;
- 12) dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, spełniających zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 14) 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;
- 15) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 17) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa – 25 mm, sieć wodociągowa – 90 mm, sieć cieplna – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 19) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne, zmniejszające wodochłonność;
- 20) 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 występują obszary wymagające przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu

§ 7. Teren elementarny Z.S.5001.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi w istniejących lokalach usługowych;
- 3) dopuszcza się przekształcenie istniejących budynków parterowych, zlokalizowanych w pierzejach ul. Santockiej oraz ul. Pięknej, przylegających bezpośrednio do budynków wielorodzinnych, na lokale usługowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) ustala się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej w podwórzach-ogrodach;
- 3) obowiązuje nasadzenie minimum 1 drzewa na 3 nowe miejsca postojowe.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz pkt 8;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 3) zakazuje się nadbudowy parterowych budynków zlokalizowanych w pierzejach ul. Santockiej oraz ul. Pięknej, przylegających bezpośrednio do budynków wielorodzinnych;
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 kondygnacji nadziemnych do zachowania, lecz nie wyżej niż 15,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Santockiej 3, 4, 4a, 5, 6, 7 oraz ul. Pięknej 2, 4, 6, 8, 10, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji elewacji wraz z układem otwartych galerii komunikacyjnych, zwieńczeniem budynków, rozmieszczeniem, wielkością i proporcją otworów okiennych i drzwiowych, gabarytami wysokościowymi, formą dachów, wystrojem i detalem architektonicznym,
 - b) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się wymianę istniejącej stolarki drzwiowej i okiennej z zachowaniem lub przywróceniem parametrów historycznych, na zasadzie ujednolicenia formy stolarki we wszystkich elewacjach budynków,
 - d) obowiązuje utrzymanie/odtworzenie detalu historycznego (oryginalnej kompozycji elewacji) oraz stosowanie jednolitej formy balustrad oraz zadaszeń nad wejściami;
- 7) utrzymuje się obecną kompozycję obiektów współczesnych przy ul. Santockiej 1, 1a, 1b, 1c oraz ul. Pięknej 2a i 2b, dostosowanych do charakteru przestrzennego zespołu i wnętrza urbanistycznego;
- 8) do likwidacji:

- a) zabudowa tymczasowa, istniejące garaże oraz obiekty gospodarcze zlokalizowane w przestrzeni podwórzy-ogrodów wewnątrz zabudowy wielorodzinnej,
 - b) parterowy pawilon zlokalizowany w rejonie skrzyżowania ul. Ku Słońcu i ul. Santockiej, na działce nr 58 z obrębem 2106;
- 9) dopuszcza się użytkowanie obiektów wymienionych w pkt 8 nie dłużej niż 7 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) obowiązuje wprowadzenie zieleni ogólnodostępnej i funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych w przestrzeni podwórzy-ogrodów;
- 11) dopuszcza się urządzenie naziemnych miejsc postojowych, w dwóch zwartych kompleksach, od 10 do 30 miejsc postojowych w każdym;
- 12) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 13) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.S.5008.KD.Z (ul. Santocka), Z.S.5009.KD.D (ul. Piękna) lub z ul. Świerczewskiej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.5007.KD.G, Z.S.5008.KD.Z, Z.S.5009.KD.D, Z.S.5001.MW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny Z.S.5002.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi w istniejących lokalach usługowych;
- 3) dopuszcza się przekształcenie istniejących budynków parterowych, zlokalizowanych w pierzejach ul. Pięknej oraz ul. Karola Miarki, przylegających bezpośrednio do budynków wielorodzinnych, na lokale usługowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) ustala się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej w podwórzach-ogrodach;
- 3) obowiązuje nasadzenie minimum 1 drzewa na 3 nowe miejsca postojowe.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt. 2 oraz pkt 8;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych itp.,

- b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 3) zakazuje się nadbudowy parterowych budynków przylegających bezpośrednio do budynków wielorodzinnych;
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 kondygnacji nadziemnych do zachowania, lecz nie wyżej niż 16 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Pięknej 1, 3, 5, 7, 9, ul. Karola Miarki 2, 4, 6, 8, 10 oraz ul. Ku Słońcu 26, oznaczonych na rysunku planu:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji elewacji wraz z układem otwartych galerii komunikacyjnych, zwieńczeniem budynków, rozmieszczeniem, wielkością i proporcją otworów okiennych i drzwiowych, gabarytami wysokościowymi, formą dachów, wystrojem i detalem architektonicznym,
- b) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszcza się wymianę istniejącej stolarki drzwiowej i okiennej z zachowaniem lub przywróceniem parametrów historycznych, na zasadzie ujednolicenia formy stolarki we wszystkich elewacjach budynków,
- d) obowiązuje utrzymanie/odtworzenie detalu historycznego (oryginalnej kompozycji elewacji) oraz stosowanie jednolitej formy balustrad oraz zadaszeń nad wejściami;
- 7) utrzymuje się obecną kompozycję obiektów współczesnych przy ul. Pięknej 1, ul. Karola Miarki 2 i ul. Ku Słońcu 26, dostosowanych do charakteru przestrzennego zespołu i wnętrza urbanistycznego;
- 8) do likwidacji, z zastrzeżeniem pkt 9:
- a) zabudowa tymczasowa, istniejące garaże oraz obiekty gospodarcze zlokalizowane w przestrzeni podwórzy-ogrodów wewnątrz zabudowy wielorodzinnej,
- b) kiosk i parterowe pawilony handlowe zlokalizowane na działce nr 7/6 i działce nr 63 z obrębem 2106;
- 9) dopuszcza się użytkowanie obiektów wymienionych w pkt 8, nie dłużej niż 7 lat licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) obowiązuje wprowadzenie zieleni ogólnodostępnej i funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych w przestrzeni podwórzy-ogrodów;
- 11) dopuszcza się urządzenie naziemnych miejsc postojowych, w dwóch zwartych kompleksach, od 10 do 30 miejsc postojowych w każdym;
- 12) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 13) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: Z.S.5009.KD.D (ul. Piękna), Z.S.5010.KD.L (ul. Karola Miarki) lub z ul. Świerczewskiej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.5007.KD.G, Z.S.5009.KD.D, Z.S.5010.KD.L, Z.S.5002.MW lub spoza obszaru planu;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn.

§ 9. Teren elementarny Z.S.5003.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi w istniejących lokalach usługowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 4 kondygnacji nadziemnych do zachowania, lecz nie wyżej niż 15,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Karola Miarki 5, 7, 9, 11, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji elewacji wraz z układem otwartych galerii komunikacyjnych, zwieńczeniem budynków, rozmieszczeniem, wielkością i proporcją otworów okiennych i drzwiowych, gabarytami wysokościowymi, formą dachów, wystrojem i detalem architektonicznym,
 - b) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się wymianę istniejącej stolarki drzwiowej i okiennej z zachowaniem lub przywróceniem parametrów historycznych, na zasadzie ujednoczenia formy stolarki we wszystkich elewacjach budynków,
 - d) obowiązuje utrzymanie/odtworzenie detalu historycznego (oryginalnej kompozycji elewacji) oraz stosowanie jednolitej formy balustrad oraz zadaszeń nad wejściami;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.S.5010.KD.L (ul. Karola Miarki);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.5010.KD.L, Z.S.5003.MW, Z.S.5005.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn.

§ 10. Teren elementarny Z.S.5004.MW

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi w istniejących lokalach usługowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 3) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do 3 kondygnacji nadziemnych do zachowania, lecz nie wyżej niż 11,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) w obiektach o wartościach zabytkowych przy ul. Karola Miarki 1 i 3, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji elewacji wraz z zwieńczeniem budynków, rozmieszczeniem, wielkością i proporcją otworów okiennych i drzwiowych, gabarytami wysokościowymi, formą dachów, wystrojem i detalem architektonicznym,
 - b) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się wymianę istniejącej stolarki drzwiowej i okiennej z zachowaniem lub przywróceniem parametrów historycznych, na zasadzie ujednolicenia formy stolarki we wszystkich elewacjach budynków,
 - d) obowiązuje utrzymanie/odtworzenie detalu historycznego (oryginalnej kompozycji elewacji) oraz stosowanie jednolitej formy balustrad oraz zadaszeń nad wejściami;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.S.5010.KD.L (ul. Karola Miarki);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.5010.KD.L, Z.S.5004.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej.

§ 11. Teren elementarny Z.S.5005.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych;
- 3) przeznaczenie terenów wydzieleń wewnętrznych:
 - a) 1.ZP i 2.ZP: zieleń urządzona,
 - b) 3.KS: parking dla samochodów osobowych ogólnodostępny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt. 2; nie dotyczy wydzielenia wewnętrznego 3.KS;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenów wydzieleń wewnętrznych 1.ZP i 2.ZP: 80%;
- 3) ustala się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej;
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego: 1.ZP występują stanowiska cisa pospolitego, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych; obowiązuje zachowanie stanowisk cisa.

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

- 1) powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania z zastrzeżeniem pkt 2 oraz pkt 12;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów windowych itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych do zachowania, lecz nie więcej niż 21 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr 9/14 z obrębu 2106: od 4 do 6 kondygnacji naziemnych do zachowania, lecz nie wyżej niż 23 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr 9/8 i nr 74/3 z obrębu 2106: do 12 kondygnacji nadziemnych do zachowania, lecz nie wyżej niż 38 m, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) wysokość budynków garażowych i technicznych: do 4,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 6) dopuszcza się adaptację poddaszy w budynkach krytych dachami stromymi;
- 7) dopuszcza się doświetlenie poddaszy wyłącznie oknami połaciowymi;
- 8) w obiekcie o wartościach zabytkowych przy ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa 6-14, oznaczonym na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie kompozycji elewacji wraz z wystrojem i ceglanym detalem architektonicznym szczytów budynku, ukształtowanymi schodkowo wraz z boniowanymi narożnikami, zwieńczeniem budynku, rozmieszczeniem, wielkością i proporcją otworów okiennych i drzwiowych, gabarytami wysokościowymi, formą dachu, wystrojem i detalem architektonicznym, w szczególności z cegły klinkierowej,
 - b) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem lit. c),

- c) dopuszcza się wymianę istniejącej stolarki drzwiowej i okiennej z zachowaniem lub przywróceniem parametrów historycznych, na zasadzie ujednolicenia formy stolarki we wszystkich elewacjach budynku,
- d) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny;
- 9) obowiązuje utrzymanie istniejących ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu, łączących teren Z.S.5011.KD.D (ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa) z terenem Z.S.5006.U i ul. mjra Henryka Sucharskiego (poza obszarem planu);
- 10) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 11) na terenie wydzielen wewnątrznych 1.ZP i 2.ZP obowiązuje wprowadzenie zieleni ogólnodostępnej wraz z naziemnymi urządzeniami rekreacyjno-wypoczynkowymi;
- 12) do likwidacji pawilon handlowy zlokalizowany na działce nr 74/2 z obrębu 2106; dopuszcza się użytkowanie pawilonu nie dłużej niż 7 lat licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.S.5011.KD.D (ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa) lub z ul. Świerczewskiej i ul. mjra Henryka Sucharskiego (poza obszarem planu);
- 2) szerokość ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu min. 2 m;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.5007.KD.G, Z.S.5011.KD.D, Z.S.5005.MW,U, Z.S.5006.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej, kolektora ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny Z.S.5006.U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20%, z wyłączeniem działek nr 8/8, 8/9, 75/6, 75/7 z obrębu 2106;
- 2) obowiązuje wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
- 2) wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b;
- 3) na działkach nr 8/8, 8/9, 75/6, 75/7 z obrębu 2106:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 80%;
 - b) wysokość zabudowy: do 5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,

- c) obowiązuje zharmonizowanie zespołu parterowej zabudowy pawilonowej poprzez ujednolicenie: wysokości pawilonów, zwieńczeń budynków, form dachów, rozmieszczenia, wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, kolorystyki elewacji, wystroju i detalu architektonicznego obiektów,
 - d) zabudowę realizuje się w formie ciągłej pierzei wzdłuż ul. Ku Słońcu,
 - e) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
 - 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2500 m²;
 - 6) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
 - 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu Z.S.5010.KD.L (ul. Karola Miarki);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4; ustalenie nie dotyczy działek nr 8/8, 8/9, 75/6, 75/7 z obrębem 2106.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.S.5007.KD.G, Z.S.5010.KD.L, Z.S.5005.MW,U, Z.S.5006.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 13. Teren elementarny Z.S.5007.KD.G (ul. Ku Słońcu)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna wraz z trasą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Ustala się zachowanie i uzupełnienie zieleni wysokiej w formie alei drzew zgodnie z istniejącym składem gatunkowym wraz z pasem zieleni niskiej.

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, obustronna ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 40,2 m do 45 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 14. Teren elementarny Z.S.5008.KD.Z (ul. Santocka)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie zieleni wysokiej w formie szpaleru drzew z utrzymaniem istniejącego składu gatunkowego.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, minimum jednostronna ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,3 m do 17,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 15. Teren elementarny Z.S.5009.KD.D (ul. Piękna)

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 istniejącego przekroju ulicy;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej lub odtworzenie na wzór historycznej nawierzchni jezdni z kostki kamiennej;
- 3) nawierzchnia chodników według wzoru historycznego: od strony krawężnika pas nieutwardzony (trawnik, zieleń niska) lub pas z kostki drobnowymiarowej kamiennej, pas z płytek betonowych oraz pas z kostki drobnowymiarowej kamiennej, równoległe do linii przedogródków;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,7 m do 12,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynierskie:

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

§ 16. Teren elementarny Z.S.5010.KD.L (ul. Karola Miarki)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącego przekroju ulicy;

- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej lub odtworzenie na wzór historycznej nawierzchni jezdni z kostki kamiennej;
- 3) nawierzchnia chodników według wzoru historycznego: od strony krawężnika pas nieutwardzony (trawnik, zielen wysoka) lub pas z kostki drobnowymiarowej kamiennej, pas z płytek betonowych oraz pas z kostki drobnowymiarowej kamiennej, równoległe do linii przedogródków;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,9 m do 16,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

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

§ 17. Teren elementarny Z.S.5011.KD.D (ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa)

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:

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ustala się powiązanie piesze z terenem Z.S.5006.U i ul. gen. Augusta Emila Fieldorfa (poza obszarem planu) poprzez teren Z.S.5005.MW,U;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,5 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

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

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

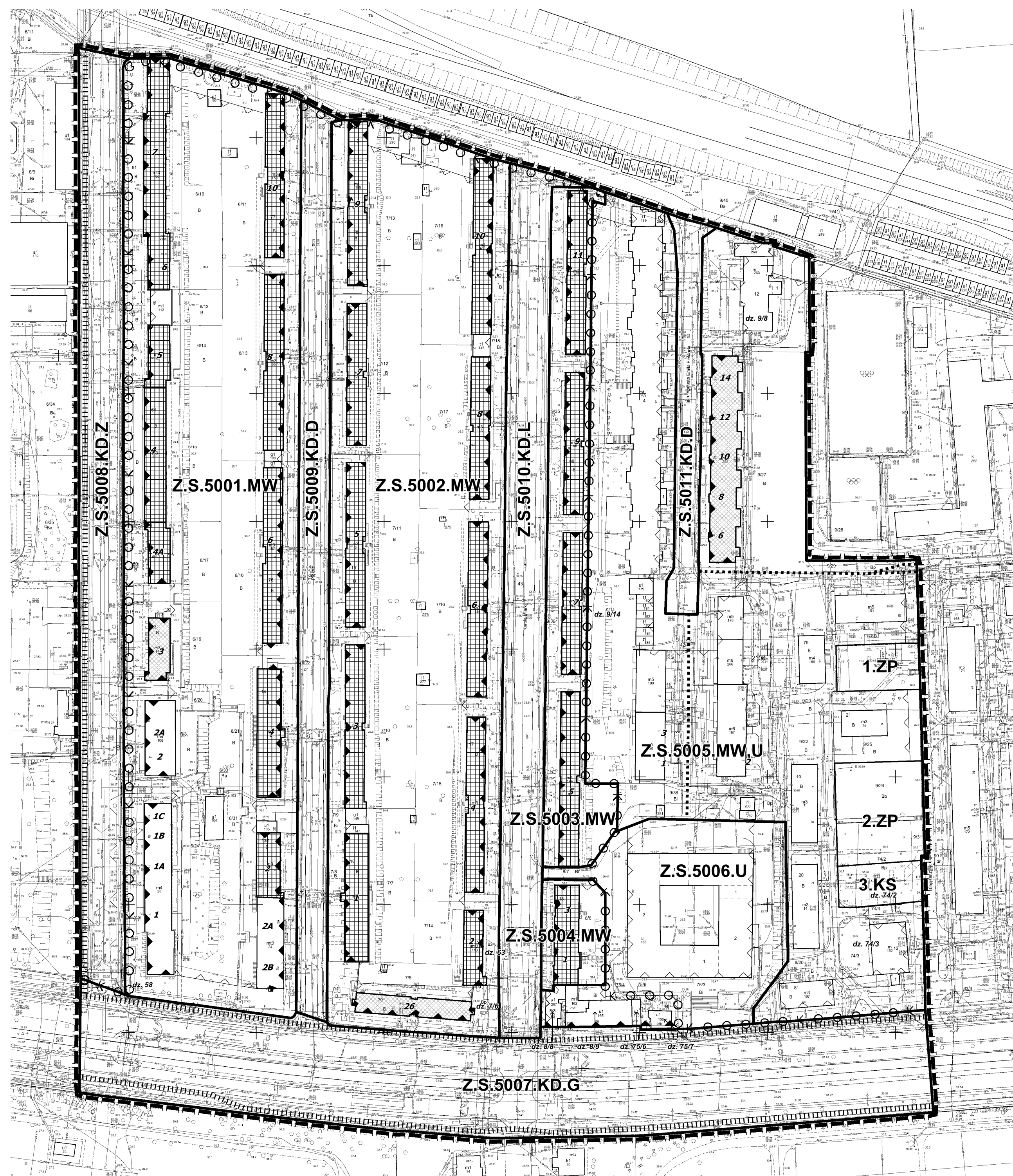
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

**Załącznik nr 1
 do Uchwały Rady Miasta Szczecin
 w sprawie miejscowego planu
 zagospodarowania przestrzennego
 "Świerczewo - Karola Miarki" w Szczecinie**



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	SYMBOL TERENU ELEMENTARNEGO
	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG WBUDOWANYCH
	TEREN USŁUG
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN PARKINGU DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
OZNACZENIA	
	OBYWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	CIĄG PIESZY
	ŚCIEŻKA ROWEROWA
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH BUDYNEK W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH BUDYNEK CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	NUMER ADRESOWY
	NUMER DZIAŁKI



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 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 poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. Teren elementarny, w którym zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Z. S.5011.KD.D – droga dojazdowa (chodnik i plac manewrowy)

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, 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 2019 r. poz. 869, 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 2019 r. poz. 869, 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 2020 r. poz. 833, ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Karola Miarki” w Szczecinie” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19.08.2020 r. do 09.09.2020 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 23.09.2020 r. wniesiono jedną uwagę.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagę w dniu 07.10.2020 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwagi złożonej do projektu planu:

Uwaga dotycząca ujednolicenia w treści uchwały symbolu drogi ul. Karola Miarki - Z.D.5010.KD.L oraz opisu drogi w ustaleniach szczegółowych. W tekście ulica Z.D.5010.KD.L opisana była jako dojazdowa, a powinna być opisana jako droga lokalna.

Uwagę uwzględniono.

Ustalenia planu skorygowano, usunięto oczywistą omyłkę pisarską, tj. numer terenu elementarnego Z.S.5010.KD.L ujednolicono z opisem przeznaczenia terenu tj. droga publiczna – ulica lokalna.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2021 r.

Zalacznik5.gml

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Karola Miarki” w Szczecinie.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Karola Miarki” w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr II/14/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 grudnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Świerczewo – Karola Miarki” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 11,89 ha, położony na obszarze osiedla Świerczewo, w dzielnicy Zachód w Szczecinie, ograniczony:

- 1) od północy – ul. Świerczewską;
- 2) od zachodu – ul. Santocką;
- 3) od południa – ul. Ku Słońcu;
- 4) od wschodu – terenem usług oświaty i ul. Mjra Henryka Sucharskiego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) cały obszar planu znajduje się w jednostce planistycznej Z.S.08 oraz jednostkach komunikacyjnych Z. S.11.Z, Z.S.13.G. W obszarze planu jednostka planistyczna Z.S.08 ustala jako funkcję dominującą funkcję mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, a jako funkcję uzupełniającą – usługi wolno stojące i wbudowane oraz zieleń urządzoną.

W obszarze planu dominują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług i tereny zieleni.

Zgodnie z obowiązującym Studium oraz wnioskiem Wojewódzkiego Urzędu Konserwatora Zabytków znaczna część obszaru planu objęta została strefą konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej.

Przedmiotem planu jest kompleks zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej wartości architektonicznej historycznego zespołu zabudowy, pozostałe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, zieleń, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- wyznaczenie granic obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej,
- określenie zasad ochrony obszaru objętego ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej, obiektów o wartościach zabytkowych, w tym obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu usługowego,
- likwidację zabudowy tymczasowej, garaży oraz obiektów gospodarczych zlokalizowanych wewnątrz podwórzy-ogrodów,
- dopuszczenie możliwości kompleksowej realizacji zespołu miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

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

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

Zapewnienie ład przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje:

1) urbanistyczne:

a) ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania i mieszczącej się w przedziale od 20% do 80% powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego,

b) wyznaczenie obszarów możliwych do zabudowy poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy, wskazanych na załączniku graficznym,

c) kontynuację istniejącej linii zabudowy na danym terenie, w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,

d) ustalenie limitów wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 6,0;

2) architektoniczne:

a) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy, zróżnicowanej w zależności od charakteru zabudowy w danym obszarze:

-wielorodzinnej: od 11,5 m do 38 m,

-usługowej: 16 m,

-budynków garażowych i gospodarczych 5 m w zależności od kształtu dachu,

b) kształty dachów: w części obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustalono dachy płaskie, budynki w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej poza strefą kryte dachem stromym; dach płaski ustalono także dla obiektów usługowych; garaże i obiekty gospodarcze kryte dachem stromym lub płaskim.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Układ przestrzenny obszaru objętego planem obejmuje m.in. kompleks modernistycznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokiej wartości architektonicznej historycznego zespołu zabudowy, pozostałe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, zieleń, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu mają za zadanie ochronę układu i poszczególnych obiektów, oraz zapobieganie przekształceniom degradującym istniejące jednorodne zespoły zabudowy. Ustalenia planu, pozwolą na utrzymanie jednolitej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla i zachowanie jego charakteru urbanistycznego.

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

Grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych położone w granicach administracyjnych miasta nie wymagają uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolne. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

Obszar planu jest antropogenicznie przekształcony i zajęty w dużej mierze przez zabudowę wielorodzinną i ciągi uliczne. Pod względem ekologicznym obszar opracowania charakteryzuje się dominacją terenów zielonych o genezie antropogenicznej – stanowią je głównie przedogródki, podwórza-ogrody przydomowe, skwery, trawniki i zadrzewienia przyuliczne. Występują tutaj stanowiska cisów pospolitych – roślin objętych częściową ochroną gatunkową. Poza tym nie występują tutaj obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną. Nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków zwierząt i grzybów.

Realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

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

1) Znaczny obszar planu objęto strefą konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej, w obrębie której występują obszary zawierające układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznej kompozycji zespołu zabudowy.

2) W granicach strefy:

a) utrzymuje się i rewaloryzuje historyczną kompozycję przestrzenno-architektoniczną wraz z zespołem modernistycznej zwartej zabudowy obrzeżnej w układzie wstęgowym i szeregowym, w tym: rozplanowanie ulic, lokalizację, wysokość i gabaryty zabudowy, osi kompozycyjnych i powiązań widokowych, zieleni przyulicznej,

b) utrzymuje się i rewaloryzuje jednorodność i powtarzalność wszystkich elementów zagospodarowania terenu oraz kompozycji obiektów – zabudowy o wartościach zabytkowych oznaczonej na rysunku planu, realizowanej na zasadzie jednorodności i powtarzalności wszystkich elementów architektury zespołu wielorodzinnych budynków o charakterystycznej formie galeriowców z zewnętrzną komunikacją,

c) zakazuje się lokalizowania zabudowy w obrębie podwórze-ogrodów,

d) utrzymuje się zasadę otwartych ogólnodostępnych podwórze-ogrodów; zakazuje się wznoszenia trwałych elementów zakłócających otwarty charakter przestrzeni,

e) utrzymuje się:

-przekroje ulic: szerokości jezdni, linie krawężników, chodników,

-parametry przedogródków i linie frontowej zabudowy,

f) nakazuje się utrzymanie nieutwardzonej powierzchni przedogródków obsadzonych zielenią niską także w formie żywopłotów o wysokości do 1 m; za wyjątkiem nasadzeń na obszarze przedogródków zakazuje się wznoszenia trwałych elementów zakłócających otwarty charakter przestrzeni,

g) nakazuje się utrzymanie lub odtworzenie historycznych nawierzchni ciągów jezdnych z kamiennej kostki (ul. Piękna, ul. Karola Miarki),

h) nakazuje się utrzymanie lub odtworzenie historycznych nawierzchni ciągów pieszych i wykonanie nawierzchni chodników według wzoru istniejących historycznych: od strony krawężnika pas nieutwardzony (trawnik, miejsce na zieleń wysoką) lub pas z kostki drobnowymiarowej kamiennej, pas z płytek betonowych (pieszy) oraz pas z kostki drobnowymiarowej równoległy do linii przedogródków;

3) W obszarze planu, w tym, także w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) ul. Piękna 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,

b) ul. Santocka 4, 4a, 5, 6, 7,

c) ul. Karola Miarki 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11;

oraz obiekty o wartościach zabytkowych chronione zapisami planu:

a) ul. Fieldorfa 6-14,

b) ul. Ku Słońcu 26,

c) ul. Santocka 3;

4) W budynkach o wartościach zabytkowych:

a) zakazuje się zmian bryły budynku (utrzymanie obrysu, wysokości, formy dachu), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

b) utrzymuje się/przywraca kompozycję i jednolitość wszelkich elementów wystroju zewnętrznego elewacji obiektów o wartościach zabytkowych, w tym rozmieszczenie i formę okien, balkonów, układ

otwartych galerii komunikacyjnych, formy zwieńczenia obiektów, detal architektoniczny, fakturę użytych materiałów, elementy urządzenia i zagospodarowania łączące obiekt z otaczającym terenem; zakazuje się zabudowy balkonów, loggii,

c) nakazuje się stosowanie jednolitej pod względem kształtu, proporcji, materiału i koloru stolarki okiennej i drzwiowej, we wszystkich elewacjach budynku w pierzei,

d) nakazuje się stosowanie jednolitej pod względem wysokości, materiału, rysunku i koloru formy ogrodzeń balkonów i galerii,

e) nakazuje się stosowanie jednolitych pod względem formy i koloru daszków nad wejściami w parterach budynków i na balkonach,

f) nakazuje się utrzymanie/przywrócenie oryginalnej kolorystyki elewacji oraz faktury tynków elewacyjnych;

5) W budynku o wartościach zabytkowych przy ul. Fieldorfa 6-14:

a) obowiązuje utrzymanie kompozycji elewacji wraz z: wystrojem i ceglany detal architektoniczny szczytów budynku, ukształtowanych schodkowo wraz z boniowanymi narożnikami, zwieńczeniem budynku, rozmieszczeniem wielkością i proporcją otworów okiennych i drzwiowych, gabarytami wysokościowymi, formą dachu, wystrojem i detalem architektonicznym, w szczególności z cegły klinkierowej,

b) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem pkt c),

c) dopuszcza się wymianę istniejącej stolarki drzwiowej i okiennej z zachowaniem lub przywróceniem parametrów historycznych, na zasadzie ujednoczenia formy stolarki we wszystkich elewacjach budynków,

d) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny.

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

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

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

Podstawowym celem planu jest ochrona jakości życia mieszkańców, na poziomie co najmniej obecnej jakości życia. Plan zgodny jest z polityką przestrzenną gminy.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany blisko centrum Miasta, zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie w zależności od obszaru zmiany znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (około 1 min. do 15 min.);

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: projekt planu obejmuje tylko obszary zabudowy, nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, które zlokalizowane są w terenach

sąsiadujących i umożliwiają dogodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: nowa zabudowa przewidziana jest w już istniejącej zabudowie Osiedla Świerczewo.

2.7. Prawo własności.

Struktura własności w obszarze planu jest zróżnicowana – grunty należą do Gminy Miasta Szczecin, Skarbu Państwa oraz w znacznej większości do właścicieli prywatnych. W projekcie planu dokonano niezbędnych korekt granic pasów drogowych, które uwzględniają istniejące zagospodarowanie, np. ogrodzenia, chodniki i uzbrojenie podziemne. Warunki zabudowy i zagospodarowania obszaru dostosowane są do istniejącego charakteru i zagospodarowania terenów znajdujących się w obszarze planu oraz w ich sąsiedztwie. Władztwo planistyczne gminy ograniczone zostało do niezbędnego minimum.

2.8. Scalanie i podział nieruchomości.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378) w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości polegającej najpierw na zniesieniu granic dotychczasowych nieruchomości, później połączeniu nieruchomości w jeden obszar i ostatecznie podzieleniu na nowe działki, uzyskuje się nowe granice działek o korzystniejszych kształtach z dostępem do dróg, które dają możliwości zainwestowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

W niniejszym planie nie wskazano obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w związku z tym nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału. Brak wskazania w planie ww. obszaru i nieokreślenie zasad wynika ze specyfiki terenu (dwóch właścicieli), kształtu działek (możliwość swobodnego inwestowania), dostępu do drogi publicznej (zapewniony) oraz istniejącego zagospodarowania. Niezbędny zwykły podział terenu może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami z dn. 21 sierpnia 1997 (t.j. Dz. U. 2020 poz. 65, 284, 471, 782, 1709).

2.9. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

2.10. Potrzeby interesu publicznego.

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

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny, ochronę zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wysokich wartościach architektonicznych i historycznych oraz uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska. Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

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

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic, która jest dobrze rozwinięta. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniają ul. Ku Słońcu i ul. Santocka umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Świerczewo oraz z dzielnicą Zachód.

Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych

z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Ku Słońcu, Santocka, Piękna, Karola Miarki, Fieldorfa oraz w ulicach: Świerczewska, Mikołajczyka, Sucharskiego położonych poza obszarem planu.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną lub ogólnospławną do kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej w ulicach: Ku Słońcu, Santocka, Piękna, Karola Miarki, Fieldorfa oraz w ulicach: Świerczewska, Sucharskiego, Mikołajczyka położonych poza obszarem planu.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową i ogólnospławną do kolektorów i kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej w ulicach: Ku Słońcu, Santocka, Piękna, Karola Miarki, Fieldorfa oraz w ulicach: Świerczewska, Sucharskiego, Mikołajczyka położonych poza obszarem planu.

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.

Zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu.

Zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłownicze zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłowniczej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej, mieszkaniowej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

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

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został w terminie od 19.08.2020 r. do 09.09.2020 r. wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, a dnia 28.08.2020 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W terminie wskazanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin tj. do dnia 23.09.2020 r., była możliwość wniesienia uwag, które umieszczone zostały w wykazie uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w terminie przewidzianym ustawą tj. dnia 07.10.2020 r.

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

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane były do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu mogli uczestniczyć zainteresowani właściciele działek, Rada Osiedla Świerczewo, jednostki samorządowe oraz organy i instytucje uzgadniające i opiniujące a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, które na terenie objętym planem przewiduje funkcję mieszkaniową oraz usługi wolno stojące i wbudowane.

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

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

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

Z analizy wydatków budżetowych (ogółem około **73080 zł**) wynika, że jedynym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną (100%). Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu prognozy.

Zbiorcze zestawienie dochodów (łącznie około **341880 zł**) wskazuje, że jedyną ich pozycją będą wpływy podatkowe (zależne od aktywności gospodarczej w obszarze planu). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

7. Podsumowanie.

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