

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania „Pomorzany – Chmielewskiego” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/1139/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Chmielewskiego” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Chmielewskiego” w Szczecinie na obszarze osiedla Pomorzany, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 42,2 ha, ograniczony ul. Szpitalną, ul. Połabską, ul. Tama Pomorzańska, ogrodami działkowymi w rejonie ul. Smolańskiej i al. Powstańców Wielkopolskich.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny produkcji, tereny usług, w tym usług zdrowia i oświaty, tereny zieleni i ogrodów działkowych, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

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

**Rozdział 1**  
**Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) U – teren usług,
- 3) U-MW – teren usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 4) UE – teren usług edukacji,
- 5) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

- 6) P-U – teren produkcji, usług,
- 7) ZP – teren zieleni urządzonej,
- 8) ZD – teren ogrodów działkowych,
- 9) IE – teren elektroenergetyki,
- 10) tereny komunikacji drogowej publicznej:
  - a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
  - b) KDL – teren drogi lokalnej,
  - c) KDD – teren drogi dojazdowej,
- 11) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 12) KOG – teren garaży,
- 13) KOP – teren parkingu,
- 14) KKS – teren komunikacji szynowej,
- 15) KKK – teren komunikacji kolejowej.

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

### § 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1)  **błękitno-zielona infrastruktura**  – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2)  **dach płaski**  – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3)  **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°;
- 4)  **inżynieryjne urządzenie sieciowe**  – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator,

zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnych, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 5) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 6) **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;
- 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 ustaleniami planu;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym:
  - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie itp.,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej kondygnacji nadziemnej, niepodpartych na słupach oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
  - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) **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;
- 13) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 14) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 15) **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 pięciopręcikowa,
- 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;

16) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych, w tym plac zabaw i siłownię plenerową oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m<sup>2</sup>; ustala się minimalną powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie:

- a) 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 15,
- b) 250 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
- c) 350 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
- d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;

17) **zabudowa obrzeżna (pierzajowa)** – zabudowa ciągła, zwarta wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

Ustalenia planu nie ograniczają możliwości realizacji 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 odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i roślin i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 3) ustala się:

- a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
- b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1U-MW, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1UZ, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali w miastach;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1UE, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) na obszarze występowania terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 9) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 10) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 11) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych dróg publicznych obowiązuje nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych.

### **3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu określoną na rysunku planu; ochronę strefy realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; w granicach strefy znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlega:
  - a) harmonijna sylweta zabudowy, w tym zespół zabudowy gazowni,
  - b) obiekty o wartościach zabytkowych;
- 4) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu:
  - a) wpisany do rejestru zabytków:
    - budynek dawnej restauracji przy ul. Zygmunta Chmielewskiego 18 (nr rejestru: A-320),
  - b) ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
    - kamienice przy ul. Zygmunta Chmielewskiego 8 i 8a,
    - kamienice przy ul. Szpitalnej 11 i 16,
    - teren zespołu gazowni przy ul. Tama Pomorzańska 1, 26, 26a i 27,
    - teren zespołu przemysłowego – browar przy ul. Zygmunta Chmielewskiego 16,

- c) chronione ustaleniami planu, stanowiące zabudowę mieszkalną przy dawnych zespołach przemysłowych:
  - kamienice przy ul. Zygmunta Chmielewskiego 18b i 18c,
  - kamienica przy ul. Smolańskiej 10;
- 5) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków ustala się ochronę zasadniczej kompozycji obiektu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 6) w obiektach o wartościach zabytkowych, wskazanych adresowo w ustaleniach szczegółowych, z wyłączeniem obiektu wpisanego do rejestru zabytków:
  - a) ochronie podlega:
    - zasadnicza kompozycja historycznych zespołów gazowni i browaru,
    - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
    - zasadnicza kompozycja obiektu,
  - b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowej od strony ulicy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - c) dopuszcza się:
    - działania odtworzeniowe,
    - w przypadku przebudowy poddaszy w dachach stromych dodatkowe doświetlenie od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe,
    - w parterach budynków przebudowę istniejących lokali na cele usługowe w nawiązaniu do kompozycji obiektu, z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru,
    - niezbędną rozbudowę poddaszy umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej z zachowaniem kompozycji elewacji frontowej ze zwieńczeniem i jednakowej wysokości rozbudowy na całej szerokości budynku;
- 7) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego; ustalenie nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

- 1) w terenach elementarnych przestrzeni publicznych obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 2) dopuszcza się wysunięcia termoizolacji istniejących budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 9;
- 5) niezależnie od ustaleń planu dopuszcza się:
  - a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych,
  - b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
  - c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

- 6) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – w pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 7) zakazuje się lokalizacji naziemnych garaży i budynków gospodarczych w terenach MW;
- 8) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:
- nawierzchnia wodoprzepuszczalna,
  - zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 9) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (np. zabudowa do likwidacji) do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego za wyjątkiem rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie:
- obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
  - ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych;
- 12) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych według następujących zasad:
- obowiązuje zapewnienie ekspozycji elewacji frontowych obiektów o wartościach zabytkowych,
  - dopuszcza się parasole, markizy lub inne przekrycia z tkanin na konstrukcji samonośnej;
- 13) urządzenia techniczne, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów realizuje się jako wbudowane w zabudowę lub wolnostojące przesłonięte obudową estetyczną;
- 14) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 15) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c, d – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla 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:
- wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) określa tabela:

| Lp. | Obiekt lub teren                 | Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych | Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową | Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów |
|-----|----------------------------------|---|--|--|
| 1   | 2                                | 3   | 4  | 5  |
| 1   | Budynki mieszkalne wielorodzinne | 1,2 mp/lokal mieszkalny                                     | 1 mp/50 lokali mieszkalnych  | 1 mp/5 lokali mieszkalnych                               |
| 2   | Hotele, pensjonaty               | nie mniej niż 2,5 mp/10                                     | 1 mp/100   | 1 mp/50  |

|  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
|  |   | i nie więcej niż 4 mp/10 miejsc hotelowych   | miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel                            | miejsc hotelowych                              |
| 3  | Domy studenckie, hotele pracownicze   | nie mniej niż 1 mp/5 i nie więcej niż 1,5 mp/5 miejsc noclegowych                              | 1 mp/1 obiekt   | 1 mp/25 miejsc noclegowych                     |
| 4  | Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej            | nie mniej niż 1 mp/20 i nie więcej niż 2 mp/20 podopiecznych                                   | 1 mp/20 podopiecznych   | 1 mp/50 podopiecznych                          |
| 5  | Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>                                 | nie mniej niż 1 mp/50 m <sup>2</sup> i nie więcej niż 2,5 mp/50 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży  | 1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży                                      | 1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży         |
| 6  | Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych) | nie mniej niż 1 mp/10 i nie więcej niż 2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych                           | 1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych  | 1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych                  |
| 7  | Biura, urzędy, banki  | nie mniej niż 1 mp/100 m <sup>2</sup> i nie więcej niż 3 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej* | 1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*                                    | 1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*        |
| 8  | Przychodnie   | nie mniej niż 1 mp/1 gabinet i nie więcej niż 2 mp/1 gabinet                                   | 1 mp/5 gabinetów  | 1 mp/5 gabinetów                               |
| 9  | Szpitala, kliniki   | nie mniej niż 1 mp/5 łóżek i nie więcej niż 2,5 mp/5 łóżek                                     | 1 mp/50 łóżek   | 1 mp/50 łóżek                                  |
| 10   | Domy kultury  | nie mniej niż 1 mp/100 i nie więcej niż 3 mp/100 osób korzystających jednocześnie              | 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp / obiekt | 1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej        |
| 11   | Kina, teatry  | nie mniej niż 1 mp/10 i nie więcej niż 2 mp/10 miejsc siedzących                               | 1 mp/100 miejsc siedzących  | 1 mp/50 miejsc siedzących                      |
| 12   | Placówki opiekuńczo-wychowawcze   | nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych**  | 0   | 0  |
| 13   | Biblioteki  | nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie   | 1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp/ obiekt        | 1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej |
| 14   | Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci  | nie więcej niż 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/ obiekt                                 | 1 mp/obiekt   | 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt |
| 15   | Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe   | nie więcej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną   | 1 mp/szkołę   | 2 mp/1 salę dydaktyczną                        |
| 16   | Uczelnie, obiekty dydaktyczne   | nie więcej niż 1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie                                   | 1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie                              | 1 mp/20 studentów przebywających jednocześnie  |
| 17   | Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)                                    | nie więcej niż 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie  | 1 mp/50 osób korzystających jednocześnie                                    | 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie       |
| 18   | Sale konferencyjne  | nie więcej niż 1 mp/20 miejsc konferencyjnych  | 1 mp/100 miejsc konferencyjnych   | 1 mp/100 miejsc konferencyjnych                |
| 19   | Hurtownie, magazyny   | nie więcej niż 1 mp/20 zatrudnionych**   | 1 mp/100 zatrudnionych**  | 1 mp/40 zatrudnionych**                        |
| 20   | Zakłady produkcyjne   | nie mniej niż 1 mp/20 i nie więcej niż 3 mp/ 20 zatrudnionych**                                | 1 mp/100 zatrudnionych**  | 1 mp/40 zatrudnionych**                        |
| 21   | Usługi pozostałe  | nie więcej niż 1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*   | 1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*                                     | 1 mp/500 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.; |   |  |   |  |
| ** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.   |   |  |   |  |



- b) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
  - c) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
  - d) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
    - budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
    - zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 11,
    - obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 4 lit. a, b i c,
    - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej,
  - e) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 16) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 17) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem P-U wysokość obudowy urządzeń technologicznych i budowli realizuje się według potrzeb technologicznych.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi zbiorcze oznaczone w planie: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 4KDZ;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, KDD oraz KR zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczonych na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 4) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

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

- e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; dopuszcza się przebudowę napowietrznej magistrali ciepłej w systemie nadziemnym; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
  - 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
  - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej; w obszarze planu dopuszcza się realizację nowego rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych z PS Białowieska do OS Pomorzany (poza obszarem planu), niezależnie od pkt 1 lit. d i w sposób niekolidujący z istniejącym i planowanym przeznaczeniem terenów;
  - 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
    - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
    - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.);
    - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
  - 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
  - 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od pkt 1 lit. d;
  - 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
  - 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
    - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
    - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
    - c) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW, zamykające się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem P-U, UZ, UE, U, wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
  - 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;

- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

#### **7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

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

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu**

##### **§ 5. Teren elementarny 1MW (powierzchnia ok. 0,34 ha)**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>.

###### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 25%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 19,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 60 stopni;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych, przy ul. Szpitalnej 11 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

###### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDL lub al. Powstańców Wielkopolskich (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje magistrala ciepła.

##### **§ 6. Teren elementarny 2MW (powierzchnia ok. 0,35 ha)**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>.

###### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 25%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 19,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 60 stopni;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych, przy ul. Szpitalnej 16 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

## **§ 7. Teren elementarny 3MW (powierzchnia ok. 1,01 ha)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych przy ul. Zenona Klemensiewicza 4 – 10;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki nr 26/10 obr. 1064: 20%;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 19,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy na działce nr 26/10 obr. 1064: 40 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KR;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje kanał ciepłowniczy.

#### **§ 8. Teren elementarny 4MW (powierzchnia ok. 0,23 ha)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 23 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Zygmunta Chmielewskiego 8 i 8a obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 6) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16;
- 7) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy od strony terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

#### **§ 9. Teren elementarny 5MW (powierzchnia ok. 1,28 ha)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 25%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 38 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;

5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: 4KDZ lub ul. Tama Pomorzańska (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 10. Teren elementarny 6MW (powierzchnia ok. 0,49 ha)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 19,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy na działce nr 1/13 obr. 1059: 23 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 60 stopni;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Zygmunta Chmielewskiego 18b i 18c obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 6) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 7) wzdłuż ul. Zygmunta Chmielewskiego dopuszcza się zabudowę obrzeżną (pierzewową) pomiędzy numerem 18b a zabudową na terenie 9U;
- 8) dla zabudowy obrzeżnej (pierzewowej) ustala się:
  - a) nawiązanie do kompozycji obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Zygmunta Chmielewskiego 18b,
  - b) realizację przejazdu bramnego o wysokości w świetle min. 4,5 m;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 4KDZ lub 3KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 11. Teren elementarny 7MW (powierzchnia ok. 0,66 ha)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi na działce nr 26/18 obr. 1064.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do utrzymania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w graniach działki nr 26/18 obr. 1064: 60%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 40 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy na działce nr 26/18 obr. 1064: 7 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) ustala się ciąg pieszy o przebiegu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) na działce nr 26/18 obr. 1064 nie obowiązują wymagania ustalone w § 4 ust. 4 pkt 15.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KR;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje kanał ciepłowniczy.

## **§ 12. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 0,38 ha)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 18,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16;
- 6) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy od strony terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD lub al. Powstańców Wielkopolskich (poza obszarem planu);

2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

3) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

### **§ 13. Teren elementarny 2U (powierzchnia ok. 0,14 ha)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren usług;

2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>;

3) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

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

2) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6;

5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określona na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16;

6) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy od strony terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;

7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KR;

2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 14. Teren elementarny 3U (powierzchnia ok. 0,97 ha)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

1) teren usług;

2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 800 m<sup>2</sup>;

3) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działce nr 38/3 obr. 1057.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20% – z zastrzeżeniem pkt 2;

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki nr 39 obr. 1057: 0%;

3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40% – z zastrzeżeniem pkt 2;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 39 obr. 1057: 60%;



- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 18,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych, przy ul. Smolańskiej 10 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji północnej elewacji budynku przy ul. Smolańskiej 10;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 8) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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

#### **§ 15. Teren elementarny 4U (powierzchnia ok. 0,46 ha)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 35%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16;
- 6) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy od strony terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

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

#### **§ 16. Teren elementarny 5U (powierzchnia ok. 0,86 ha)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 10%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 18,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla działki nr 3/12 obr. 1058: 28 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 60 stopni;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: 4KDZ lub ul. Tama Pomorzańska (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna magistrala ciepła.

## **§ 17. Teren elementarny 6U (powierzchnia ok. 0,09 ha)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 0%;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 7 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynek kryty dachem płaskim;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

## **§ 18. Teren elementarny 7U (powierzchnia ok. 0,27 ha)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową przy ul. Zygmunta Chmielewskiego 17.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 25%;

2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 18,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

## **§ 19. Teren elementarny 8U (powierzchnia ok. 0,36 ha)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 25%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16;
- 6) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy od strony terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 4KDZ;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna magistrala ciepła.

## **§ 20. Teren elementarny 9U (powierzchnia ok. 1,25 ha)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 800 m<sup>2</sup>.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 19,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) obowiązuje zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Zygmunta Chmielewskiego 18 obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15;
- 8) wzdłuż ul. Zygmunta Chmielewskiego dopuszcza się zabudowę obrzeżną (pierzewową) pomiędzy numerem 18b a zabudową na terenie 9U;
- 9) dla zabudowy obrzeżnej (pierzewowej) ustala się:
  - a) obowiązek nawiązania do kompozycji obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Zygmunta Chmielewskiego 18b,
  - b) obowiązuje realizacja przejazdu bramnego o wysokości w świetle min. 4,5 m.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

## **§ 21. Teren elementarny 1U-MW (powierzchnia ok. 0,08 ha)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 25%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 60 stopni;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z al. Powstańców Wielkopolskich (poza obszarem planu) lub poprzez teren 1UZ;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

## **§ 22. Teren elementarny 1UZ (powierzchnia ok. 3,52 ha)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) usługi nauki,
  - b) usługi towarzyszące związane z funkcją terenu;
- 3) na działkach nr 86/3, 13/3, części działki nr 86/7 obr. 1057 dopuszcza się:
  - a) usługi,
  - b) lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 1500 m<sup>2</sup>.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działek nr 12/7, 12/9 i 13/13 obr. 1057: 15%;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działek nr 12/7, 12/9 i 13/13 obr. 1057: 65%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 24 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) w pasie terenu do 40 m od al. Powstańców Wielkopolskich maksymalna wysokość: 19,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 60 stopni;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe i parterowe obiekty budowlane związane z funkcją terenu;
- 8) istniejące ogrody działkowe do likwidacji, dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 9) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy al. Powstańców Wielkopolskich 63 do zachowania, dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych;
- 10) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15;
- 11) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDZ, 1KDL, 1KDD lub al. Powstańców Wielkopolskich (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu 1U-MW;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują: kanały ciepłownicze, kolektor ogólnospławny.

### **§ 23. Teren elementarny 1UE (powierzchnia ok. 1,21 ha)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren usług edukacji;
- 2) dopuszcza się: mieszkalnictwo zbiorowe, usługi zdrowia i pomocy społecznej, opieki nad dziećmi itp.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 18,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 4, 5;
- 4) dopuszcza się przekrycia naziemnych boisk sportowych tymczasowymi powłokami rozbiernymi;
- 5) hale sportowe kryte dachami o dowolnej geometrii;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 4KDZ;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje kanał ciepłowniczy.

### **§ 24. Teren elementarny 1P-U (powierzchnia ok. 7,65 ha)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren produkcji lub usług;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 5%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 26 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z wyłączeniem obiektów o wartościach zabytkowych;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16;
- 6) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy od strony terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 7) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 4KDZ;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna magistrala ciepła;
- 4) w terenie występuje ujęcie wody „Bosman Browar” wraz z terenami ochrony bezpośredniej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę nowych studni ujęcia wody.

#### **§ 25. Teren elementarny 2P-U (powierzchnia ok. 3,04 ha)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren produkcji, usług;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na działce nr 17 obr. 1058, dopuszcza się 1 lokal handlowy o powierzchni sprzedaży do 1500 m<sup>2</sup>.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 10%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, z wyłączeniem obiektów o wartościach zabytkowych;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 60 stopni;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Tama Pomorzańska 1, 26, 26a i 27 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 6) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron wolnostojący przy ul. Tama Pomorzańska 26, do zachowania, dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 4KDZ lub ul. Tama Pomorzańska (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje stacja redukcyjna gazu.

#### **§ 26. Teren elementarny 3P-U (powierzchnia ok. 1,96 ha)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) teren produkcji, usług;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy od ul. Tama Pomorzańska: 20 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 15.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 4KDZ, 4KR lub ul. Tama Pomorzańska (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna magistrala ciepła i kolektor sanitarny.

## **§ 27. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 1,21 ha)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zieleni urządzonej.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego i terenowych naziemnych urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 3) obowiązuje powiązanie piesze z terenem drogi głównej (ul. Tama Pomorzańska, poza obszarem planu).

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 4KDZ lub ul. Tama Pomorzańska (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna magistrala ciepła.

## **§ 28. Teren elementarny 2ZP (powierzchnia ok. 2,86 ha)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren zieleni urządzonej.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) dopuszcza się zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;



3) część obszaru położona w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego i terenowych naziemnych urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 3) ustala się ciąg pieszy o przebiegu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 2KR lub ul. Tama Pomorzańska (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują: rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych, napowietrzna magistrala ciepła, kanał ciepłowniczy.

### **§ 29. Teren elementarny 1ZD (powierzchnia ok. 0,72 ha)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren ogrodów działkowych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%.

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

W granicach działki ogrodniczej zainwestowanie zgodnie z przepisami o ogrodach działkowych.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Budziszynskiej (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują: rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych, kanał ciepłowniczy.

### **§ 30. Teren elementarny 1IE (powierzchnia ok. 0,09 ha)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren elektroenergetyki.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynek kryty dachem płaskim;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 4KDZ;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

### **§ 31. Teren elementarny 1KOP (powierzchnia ok. 0,1 ha)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren parkingu.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 10%.

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

Zakazuje się zabudowy terenu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

### **§ 32. Teren elementarny 1KOG (powierzchnia ok. 0,19 ha)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren garaży.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zespołu garaży: 3,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) garaże kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązuje ujednoczenie i poprawa estetyki istniejącego zespołu garaży;
- 5) realizacja nowego zespołu garaży według jednego powtarzanego projektu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

### **§ 33. Teren elementarny 2KOG (powierzchnia ok. 0,14 ha)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren garaży.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 65%;
- 2) maksymalna wysokość zespołu garaży: 3,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) garaże kryte dachami płaskimi;

- 4) obowiązuje ujednolicenie i poprawa estetyki istniejącego zespołu garaży;
- 5) realizacja nowego zespołu garaży według jednego powtarzanego projektu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 5KR;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna magistrala ciepła.

#### **§ 34. Teren elementarny 1KDZ (al. Powstańców Wielkopolskich, powierzchnia ok. 0,09 ha)**

**Teren elementarny 2KDZ (al. Powstańców Wielkopolskich, powierzchnia ok. 0,002 ha)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi zbiorczej – część ulicy położonej poza obszarem planu.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

W terenie 1KDZ obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

Teren 2KDZ objęty strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) 1KDZ – minimum 10,3 m,
  - b) 2KDZ – minimum 2,1 m;
- 2) w granicach terenu dopuszcza się zastosowanie dowolnych elementów wyposażenia pasa drogowego.
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 1KDZ występuje kanał ciepłowniczy.

#### **§ 35. Teren elementarny 3KDZ (ul. Budziszewska, powierzchnia ok. 0,26 ha)**

**Teren elementarny 4KDZ (ciąg ulic Smolańska – Zygmunta Chmielewskiego, powierzchnia ok. 3,17 ha)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi zbiorczej.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) w terenie 4KDZ obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie kompozycji istniejącego szpaleru oznaczonego na rysunku planu, przy zachowaniu jego składu gatunkowego;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Część terenu 4KDZ objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 3KDZ – minimum 15,1 m,
  - b) 4KDZ – minimum 17,9 m;
- 2) ustala się przekrój:
- a) 3KDZ - jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki,
  - b) 4KDZ - jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, torowisko tramwajowe;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie 3KDZ występują: magistrale wodociągowe, magistrala ciepła, kanał ciepłowniczy, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych;
- 5) w terenie 4KDZ występują: magistrala wodociągowa, magistrala gazowa, napowietrzna magistrala ciepła, kanał ciepłowniczy, rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych, kolektor ogólnospławny.

### **§ 36. Teren elementarny 1KDL (ul. Szpitalna, powierzchnia ok. 0,4 ha)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi lokalnej.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: minimum 14,8 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują: magistrala ciepła, kanał ciepłowniczy, kolektor ogólnospławny;
- 5) ustala się budowę kanalizacji deszczowej.

### **§ 37. Teren elementarny 1KDD (powierzchnia ok. 0,45 ha)**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi dojazdowej.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 16.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: minimum 8,1 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia;
- 3) teren obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenie występują: magistrala ciepła, kanały ciepłownicze, kolektor ogólnospławny;
- 6) ustala się budowę sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej.

**§ 38. Teren elementarny 1KR** (powierzchnia ok. 0,12 ha)

**Teren elementarny 2KR** (ul. Zenona Klemensiewicza, powierzchnia ok. 0,59 ha)

**Teren elementarny 3KR** (powierzchnia ok. 0,03 ha)

**Teren elementarny 4KR** (powierzchnia ok. 0,09 ha)

**Teren elementarny 5KR** (powierzchnia ok. 0,19 ha)

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:

- a) 1KR – minimum 8,6 m,
- b) 2KR – minimum 3,7 m,
- c) 3KR – minimum 6,5 m,
- d) 4KR – minimum 6 m,
- e) 5KR – minimum 5,3 m;

2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia;

3) teren obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

5) w terenie 2KR występują: kanał ciepłowniczy, kolektor ogólnospławny;

6) w terenie 3KR występuje kanał ciepłowniczy;

7) w terenie 4KR występuje kolektor sanitarny;

8) w terenie 5KR występują: napowietrzna magistrala ciepła, kolektor deszczowy, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

**§ 39. Teren elementarny 1KKS** (powierzchnia ok. 1,62 ha)

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji szynowej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 7%;

2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachem płaskim;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;

5) zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi funkcjonowania pętli tramwajowej;

6) ustala się lokalizację parkingu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 4KDZ lub 3KDZ;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują: magistrała wodociągowa, kanał ciepłowniczy, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych, kolektor ogólnospławny.

**§ 40. Teren elementarny 1KKK (powierzchnia ok. 3,32 ha)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren komunikacji kolejowej.

**2. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi w zakresie transportu kolejowego;
- 2) granica terenu zamkniętego określona na rysunku planu.

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 23 m;
- 2) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje napowietrzna magistrała ciepła.

**Rozdział 4  
Ustalenia końcowe**

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

**§ 42.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc:

- 1) w całości Uchwała Nr XII/252/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Powstańców Wielkopolskich 66-68” w Szczecinie (Dz. U. Woj. Zach. z 2015 r. poz. 4624);
- 2) w części Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejsowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Zachód (Dz. U. Woj. Szcz. z 1998 r. nr 9 poz. 57).

**§ 43.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 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 2023 r. poz. 40, ze zm.) – zadania własne gminy.

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

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

a) 1KDD – budowa jezdni i oświetlenia,

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury inżynierskiej:

a) budowę sieci wodociągowej i kanalizacji deszczowej w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt. 1 lit. a,

b) budowę kanalizacji deszczowej w terenie 1KDL.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2024 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz.1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Chmielewskiego” w Szczecinie wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 27 września 2023 r. do 18 października 2023 r. oraz od 18 stycznia 2024 r. do 8 lutego 2024 r.

**§ 2.** W okresach wyznaczonych na składanie uwag do projektu planu tj.:

- 1) do dnia 3 listopada 2023 r. wniesiono 2 pisma z uwagami (pierwsze wyłożenie);
- 2) do dnia 22 lutego 2024 r. wniesiono 2 pisma z uwagami (drugie wyłożenie).

**§ 3.** Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione w całości lub w części:

#### **1. Treść uwag (odnoszących się do terenu elementarnego 1UZ):**

1) Ustalenie przeznaczenia terenu jako:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa (U), z uwzględnieniem usług łączności (UŁ),
- b) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (MW) na wyższych kondygnacjach (innych niż parter);

2) Ustalenie parametrów terenu i zabudowy:

- c) lokale o powierzchni sprzedaży do 1500 m<sup>2</sup>,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – do 40%,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% (nie mniej niż 25% – drugie wyłożenie),
- f) maksymalna wysokość zabudowy – do 32 m lub 22 m z dopuszczeniem częściowego wypiętrzenia zabudowy do 32 m,
- g) powierzchnia usług – do 1500 m<sup>2</sup> (...).

**Rozstrzygnięcie:** uwagi nieuwzględnione w części.

#### **Uzasadnienie:**

Nie uwzględniono lokalizacji nowej funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Tereny, które zostały wskazane w Studium na usługi, są określone na rysunku będącym integralną częścią uchwały dot. Studium – kolorem czerwonym i nie są w planie przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową. Tereny przeznaczone na nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (kolor brązowy) są wskazane w innej części jednostki planistycznej Z.N.05. Plan uwzględniając zapisy Studium dla tej jednostki planistycznej, umożliwia jedynie lokalizację istniejącej funkcji mieszkaniowej na wskazanych terenach.

Nie uwzględniono zwiększenia wysokości zabudowy do 32 m. Uwzględniono zwiększenie wysokości zabudowy do 24 m, przy czym w pasie terenu do 40 m od al. Powstańców Wielkopolskich ustalono maksymalną wysokość zabudowy do 19,5 m. Nowa zabudowa w ciągu al. Powstańców Wielkopolskich powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej. Przeważająca forma zabudowy w pierwszej linii to budynki w formie śródmiejskich kamienic i współczesnych budynków o wysokości około 19,5 m.

## 2. Treść uwag (odnoszących się do terenu elementarnego 9U):

- 1) Dotyczy współczynników zabudowy w obrębie działki 16 z ob. 1064. (...) projekt planu winien dopuścić maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej na poziomie do 40% (...);
- 2) Dotyczy ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu w terenie elementarnym 9U. W §20 ust.3 projektu planu dla terenu elementarnego 9U znalazły się następujące zapisy: „2) maksymalna wysokość zabudowy: 19,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3; 3) dopuszcza się lokalizację do 3 budynków: „a) o maksymalnej wysokości zabudowy: 30 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu”, b) o szerokości i długości elewacji nie większej niż 20 m”.  

Punkt 3) w odniesieniu do punktu 2) jest nieczytelny tzn. może wywoływać problemy interpretacyjne (...) proponujemy następujące brzmienie tego punktu: „a) dopuszcza się w trzech miejscach zespołu podwyższenie zabudowy do 42 m”, b) o szerokości i długości elewacji nie większej niż 20 m;”(...);
- 3) Dotyczy maksymalnego udziału lokali mieszkalnych w zabudowie. „4) ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych: 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków;” Zapis ten bardzo utrudni sensowne inwestowanie w tym terenie elementarnym. (...) Niezrozumiałym jest wpisywanie ograniczenia udziału powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych do 50% łącznej powierzchni całkowitej wszystkich budynków. W potencjalnych wysokich budynkach dopuszczonych na tym terenie z pewnością przeważać będzie mieszkaniówka. Czemu ma służyć ograniczanie funkcji mieszkaniowej gdzie wokół dominuje właśnie funkcja mieszkaniowa. (...);
- 4) Dotyczy linii zabudowy (...) Obowiązująca linia zabudowy wzdłuż ulicy Klemensiewicza pokrywa się w projekcie planu oraz w załączniku do wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Uważamy, że wymóg linii obowiązującej jest w tej lokalizacji w ogóle niepotrzebny, a wręcz może zakłócić ład przestrzenny wzdłuż ulicy Klemensiewicza, przy której nie ma zabudowy pierzejowej, a raczej luźna „osiedlowa”. Budynki istniejące stoją skośnie do ulicy zorientowane osiowo północ - południe co daje najlepsze warunki nasłonecznienia. (...);
- 5) Dotyczy ustaleń komunikacyjnych – wymaganej liczby miejsc postojowych (...) Biorąc pod uwagę bliskość przedmiotowego terenu w stosunku do śródmieścia, jego doskonałe skomunikowanie poprzez ulicę Chmielewskiego i dalej Kolumba z jednej strony oraz poprzez aleję Powstańców Wielkopolskich z drugiej, aktualnie postępującą przebudowę pętli Pomorzany, która stanie się potężnym wielofunkcyjnym węzłem komunikacyjnym, a przede wszystkim mając na względzie obecne trendy na świecie jak i u nas w zakresie ograniczania transportu prywatnego na rzecz komunikacji zbiorowej, (...) optymalnym byłoby wprowadzenie wskaźnika na poziomie 0,8 mp/1 lokal mieszkalny by nie pogłębiać już i tak sporego problemu parkingowego w śródmieściu i starać się przyzwyczajać społeczeństwo do tego, że posiadanie samochodu nie jest prawem czy obowiązkiem;
- 6) Dotyczy błędnego oznaczenia obiektu o wartościach zabytkowych wpisanego do rejestru zabytków (...) zabytek prawnie chroniony stanowi dawny budynek po restauracji Tiergarten oraz łącznik pomiędzy nią, a kamienicą frontową. Natomiast sama kamienica frontowa nie figuruje w rejestrze zabytków (...). Wnoszę o skorygowanie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany - Chmielewskiego” błędnego oznaczenia obiektu o wartościach zabytkowych;
- 7) Dotyczy ustaleń komunikacyjnych – wymaganej liczby miejsc postojowych dla terenu elementarnego 9U. (...) Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych w obiektach „budynki mieszkalne wielorodzinne” został ustalony na poziomie 1,2 mp/1 lokal mieszkalny, natomiast w przypadku „biur, urzędów, banków” wynosi nie mniej niż 1 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Biorąc pod uwagę bliskość przedmiotowego terenu w stosunku do śródmieścia, jego doskonałe skomunikowanie poprzez ulicę Chmielewskiego i dalej Kolumba z jednej strony oraz poprzez aleję Powstańców Wielkopolskich z drugiej, aktualnie postępującą

przebudowę pętli Pomorzany, która stanie się potężnym wielofunkcyjnym węzłem komunikacyjnym, a przede wszystkim mając na względzie obecne trendy na świecie jak i u nas w zakresie ograniczania transportu prywatnego na rzecz komunikacji zbiorowej zaproponowanie powyższego wskaźnika wydaje się być swoistym zanegowaniem wyżej przytoczonych argumentów. (...)

Co więcej, w przypadku najemców nowoczesnych przestrzeni biurowych silnie rozwija się trend propagowania zdrowego trybu życia, a co za tym idzie wielu pracowników tych firm dojeżdża do miejsca pracy np. na rowerze czy hulajnodze znacznie częściej niż samochodem prywatnym. Firmy tworzą obecnie nawet specjalne programy pracownicze - między innymi w formie specjalnych dodatków do wynagrodzenia zasadniczego, mające motywować pracowników do korzystania z bardziej ekologicznych form transportu.

(...) Proponuję, aby zastosowano wskaźnik na poziomie 0,5 mp na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku biur, urzędów, banków.

- 8) Dotyczy ustaleń kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu w terenie elementarnym 9U. W §20 ust.3 projektu planu dla terenu elementarnego 9U znalazły się następujące zapisy: "2) maksymalna wysokość zabudowy: 19,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu"; Gdzie w pierwszym wyłożeniu punkt ten miał następujące brzmienie: "2) maksymalna wysokość zabudowy: 19,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 3; 3) dopuszcza się lokalizację do 3 budynków o maksymalnej wysokości zabudowy: 30 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, (...)". Pierwotne brzmienie punktu 3) i 2) wywoływało problem interpretacyjny.

Zapisy decyzji o warunkach zabudowy, pozwalały na zabudowę tarasową nowej zabudowy, co w sposób czytelny pozwalało na odróżnienie nowego zamierzenia inwestycyjnego od „wielkiej płyty”. W aktualnej wersji zostaliśmy pozbawieni zapisu o 3 budynkach o maksymalnej wysokości zabudowy do 30 m. Zmiana ta, według szybkich szacunków przedstawia się następująco - otóż obecna wersja (40% powierzchni zabudowy i wys. 19,5 m - 7 kondygnacji) generuje powierzchnię usług i mieszkań niższą aż o 20% w stosunku do wersji poprzedniej (35% powierzchni zabudowy i 3 budynki o wys. 30 m - 10 kondygnacji). Bezspornie godzi to w interes inwestora ograniczając w znacznym stopniu potencjał inwestycyjno-rewitalizacyjny na przedmiotowym terenie. Tak duże i kompleksowe zamierzenia inwestycyjne wiążą się z wydłużonym planem działania, są poprzedzone wieloma analizami, a powyższa zmiana wraz z propozycją z I wyłożenia projektu planu dot. kształtowania zabudowy w terenie elementarnym 9U wywiera duży wpływ na powyższe opracowania, biznesplan dla całego zamierzenia jak i godzi w interes społeczny, zmniejszając zrewitalizowaną przestrzeń, która miała służyć okolicznym mieszkańcom jako i całego miasta.

**Rozstrzygnięcie:** uwagi nr 2, 4, 5, 7, 8 – nieuwzględnione.

**Uzasadnienie:**

Ad. 2 i 8) Nie uwzględniono uwag dotyczących podwyższenia wysokości zabudowy powyżej 19,5 m. Po analizach istniejącego zagospodarowania terenu i terenów przyległych oraz obecnych standardów zamieszkania w rejonie ul. Klemensiewicza, ustalono wysokość zabudowy, która nie będzie powodowała znacznego wzrostu intensywności zabudowy terenu z ograniczoną obsługą komunikacyjną do jednej – wewnętrznej ul. Klemensiewicza.

Ad. 5 i 7) Nie uwzględniono uwag dotyczących zmniejszenia wskaźnika miejsc postojowych:

- a) z 1,2 mp/mieszkanie na 0,8 mp/mieszkanie;
- b) z 1 mp/100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej biur urzędów, banków do 0,5 mp/100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej biur urzędów, banków.

Wskaźniki przyjęte w projekcie planu zostały określone zgodnie ze wskaźnikami dla 2 strefy – intensywnej zabudowy miejskiej, ustalonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin.

Ad. 4) Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zmiany linii zabudowy na nieprzekraczalną. Obowiązująca linia zabudowy dotyczy jedynie fragmentu terenu na którym zlokalizowany jest budynek wpisany do rejestru zabytków przy ul. Chmielewskiego nr 18 oraz części przy granicy z terenem 6MW gdzie dopuszczono możliwość realizacji zabudowy pierzejowej na styku z budynkiem przy ul. Chmielewskiego 18b.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Chmielewskiego” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

**Uzasadnienie**  
**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Pomorzany – Chmielewskiego” w Szczecinie.**

Plan został opracowany na podstawie Uchwały Nr XXXIX/1139/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Chmielewskiego” w Szczecinie.

Na części obszaru opracowania obowiązują: Uchwała Nr XII/252/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 27.10.2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – Powstańców Wielkopolskich 66-68” w Szczecinie (Dz. U. Woj. Zach. z 2015 r. poz. 4624) oraz 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 (Dz. U. Woj. Szcz. z 1998 r. nr 9 poz. 57).

**1. Informacje ogólne**

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 42,2 ha, ograniczony: ul. Szpitalną, ul. Połabską, ul. Tama Pomorzańska, ogrodami działkowymi w rejonie ul. Smolańskiej i al. Powstańców Wielkopolskich. Położony jest na obszarze osiedla Pomorzany w dzielnicy Zachód. W granicach objętych planem znajdują się: budynki mieszkalne wielorodzinne, kamienice mieszkalne, Zespół Szkół Rzemieślniczych, tereny produkcyjno-usługowe (Bosman Browar Szczecin i Zakład Gazowniczy) przy ul. Tama Pomorzańska, tereny usługowe w tym dwa obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> (Netto i Lewiatan), tereny ogrodów działkowych i zieleni.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny produkcji, tereny usług, w tym usług zdrowia i oświaty, tereny zieleni urządzonej i ogrodów działkowych, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów z zachowaniem walorów struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla, z poszanowaniem lokalnych wartości kulturowych,
- b) ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej,
- c) określenie sposobu ochrony obiektów o wartościach zabytkowych,
- d) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenów niezainwestowanych i podlegających rewitalizacji, przede wszystkim terenu wzdłuż kolei w rejonie ulicy Połabskiej – al. Powstańców Wielkopolskich, ul. Zenona Klemesiewicza oraz wzdłuż ul. Zygmunta Chmielewskiego,
- e) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania z określeniem niezbędnych parametrów ilościowych i jakościowych mających wpływ na lokalne potrzeby mieszkańców z uwzględnieniem sieci komunikacyjnych i inżynierskich,
- f) ustanowienie rezerwy na rozbudowę usług zdrowia i opieki społecznej wzdłuż al. Powstańców Wielkopolskich (teren po obiekcie oświaty, istniejące ogrody działkowe).

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

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne zawarte w ustaleniach planu.

W planie miejscowym określono przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów elementarnych. Funkcja większości terenów nie zmienia się w stosunku do obecnego użytkowania. Plan zasadniczo pełni rolę ochronną wskazując dopuszczalne parametry zabudowy bez obniżania jakości życia mieszkańców w nawiązaniu do istniejącej struktury przestrzennej z poszanowaniem lokalnych wartości kulturowych.

Zasadnicze regulacje i zmiany zagospodarowania wynikają z potrzeby ustalenia optymalnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów niezainwestowanych.

Plan wprowadza zapisy określające szczegółowo zakres ochrony budynków o wartościach zabytkowych wskazanych na rysunku planu oraz zasady dopuszczalnej modernizacji i uzupełnień zabudowy, a także obejmuje część obszaru strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin. W graniach planu znajduje się 1 obiekt objęty wpisem do rejestru zabytków – budynek po byłej restauracji przy ul. Zygmunta Chmielewskiego 18. Obiekty znajdujące się w GEZ-ie to w szczególności tereny zespołów przemysłowych browaru i gazowni, kamienice przy ul. Szpitalnej, Zygmunta Chmielewskiego. Ponadto plan wprowadza ochronę kamienic przy ul. Zygmunta Chmielewskiego 10, 18b i 18c (nieujętych w ewidencji), ale posiadających elementy kwalifikujące je do utrzymania na zasadach przyjętych w zapisach. Ustalenia wskazują potrzebę uzupełnień w tkance historycznej, w szczególności uzupełnienia zabudowy pierzejowej (obrzeżnej) na rogu ul. Zenona Klemensiewicza i ul. Zygmunta Chmielewskiego.

Przeznaczenie terenu na zaplecze budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Zygmunta Chmielewskiego na zieleni urządzonej, a także rewaloryzacja obecnego zielenca miejskiego przy ul. Zygmunta Chmielewskiego umożliwi stworzenie przestrzeni wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców osiedla.

Wprowadzone w planie ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu mają za zadanie poprawę ładu przestrzennego, doprecyzowanie sposobu zagospodarowania oraz zwiększenie atrakcyjności zabudowy z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Cele te osiągnąć są poprzez wprowadzenie szczegółowych zapisów określających parametry zabudowy i zagospodarowania, takich jak: linie zabudowy, dopuszczalne powierzchnie zabudowy i powierzchnie terenu biologicznie czynnego, wysokość zabudowy, określenie kształtów dachów i wskaźnika zabudowy oraz wprowadzenie błękitno-zielonej infrastruktury.

## **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Sprecyzowanie zagadnień występujących w obszarze opracowania, pozwoliło na ustalenie takich parametrów i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, które nie kolidują z istniejącą zabudową i uwarunkowaniami. Plan obejmuje obszar już w większości zainwestowany. Potrzeba realizacji nowej funkcji terenu wymusiła analizę istniejących uwarunkowań architektonicznych i krajobrazowych w rejonie al. Powstańców Wielkopolskich, Zygmunta Chmielewskiego i Zenona Klemensiewicza z uwzględnieniem obecnej zabudowy o wartościach zabytkowych. Nowa zabudowa mieszkaniowa i usługowa będzie dostosowana pod względem warunków zagospodarowania do zrealizowanej w sąsiedztwie.

Główne walory krajobrazowe obszaru opracowania to: zieleniec miejski znajdujący się przy ul. Zygmunta Chmielewskiego oraz układ zieleni na skarpach ciągnących się wzdłuż ul. Tama Pomorzańska (poza obszarem opracowania) przy wschodniej i południowo-wschodniej granicy planu, ponadto zielen przyuliczna i znajdująca się w sąsiedztwie obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Z uwagi na bardzo zróżnicowaną konfigurację terenu (różne wysokości układają się w przedziale od 1,5 m n.p.m. do 20 m n.p.m. i rosną w kierunku zachodnim) część obszaru planu cechuje się dobrymi walorami widokowymi umożliwiającymi wgląd w obszar doliny Odry Zachodniej.

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

Na obszarze planu „Pomorzany – Chmielewskiego”, z wyjątkiem chronionych gatunków ptaków, nie występują żadne ustanowione ani proponowane do objęcia ochroną formy ochrony przyrody i krajobrazu w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Tereny zieleni reprezentowane są przez zieleń urządzoną towarzyszącą zabudowie, ogrody działkowe, roślinność semileśną na skarpach oraz zieleń ruderalną m.in. wzdłuż terenów kolejowych. Roślinność przyuliczna odgrywa tu marginalne znaczenie – występuje tu kilka szpalerów. Na przeważającym obszarze planu występuje niewielka różnorodność biologiczna ze względu na jej antropogeniczny charakter i znaczne zasklepienie powierzchni ziemi, które utrudnia powstawanie nowych form zieleni i bytowania zwierząt. Większą różnorodnością gatunkową roślin i zwierząt odznaczają się tereny zieleni nieurządzonej tworzące zbiorowiska semileśne.

Na terenie objętym opracowaniem brak jest zbiorników wodnych. Dla przedsiębiorstwa Carlsberg Polska S.A. Oddział Browar Bosman ul. Zygmunta Chmielewskiego, utworzono strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody.

Grunty leśne w obszarze planu nie występują.

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

W granicach planu występują obiekty o wartościach zabytkowych: wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków (stanowiące przede wszystkim część dawnych zabudowań fabrycznych) oraz chronione ustaleniami planu. W obszarze planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, a także – ze względu na urozmaiconą rzeźbę terenu i obecne panoramy na okolice – strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu.

W ustalonej planem strefie konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej, ochronie podlega przede wszystkim harmonijna sylweta zabudowy, zespół zabudowy gazowni oraz obiekty o wartościach zabytkowych. Dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków ustala się ochronę zasadniczej kompozycji obiektu oraz obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami. W pozostałych obiektach zabytkowych:

a) ochronie podlega:

- zasadnicza kompozycja historycznych zespołów gazowni i browaru,
- zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
- zasadnicza kompozycja obiektu,

b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowej od strony ulicy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,

c) dopuszcza się:

- działania odtworzeniowe,
- w przypadku przebudowy poddaszy w dachach stromych dodatkowe doświetlenie od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe,
- w parterach budynków przebudowę istniejących lokali na cele usługowe w nawiązaniu do kompozycji obiektu, z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru,
- niezbędną rozbudowę poddaszy umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej z zachowaniem kompozycji elewacji frontowej ze zwieńczeniem i jednakowej wysokości rozbudowy na całej szerokości budynku.

### **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami**



W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami m.in. 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, zapewniających dostęp do lokali dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenów objętych planem do dróg publicznych o odpowiednich parametrach jezdni i chodników, umożliwiających swobodny dojazd dla służb ratowniczych.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

Ustalenia planu utrwalają i chronią wartości przestrzenne i funkcjonalne w obszarze planu, stwarzając możliwość reurbanizacji terenu, poprzez wprowadzenie uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Głównym celem planu jest określenie warunków, zasad funkcjonowania i zagospodarowania dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej lokalizowanych na obszarze ukształtowanego osiedla mieszkaniowego oraz nowej na wskazanych terenach.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

a) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego – obszar planu jest zlokalizowany na obrzeżu śródmieścia, zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć autobusowej komunikacji miejskiej,

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

c) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów – ustalenia planu zabezpieczają wymagany udział terenów umożliwiających dogodnie dla mieszkańców korzystanie z ciągów pieszych i rowerowych,

d) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej – nowa zabudowa przewidziana jest w pobliżu już istniejącej zabudowy terenów mieszkaniowych i usług w osiedlu.

## **2.7. Prawo własności**

Tereny objęte planem znajdują się w użytkowaniu różnych podmiotów. Większość terenów znajduje się w wieczystym użytkowaniu bądź stanowi własność.

Tereny należące do Gminy Miasta Szczecin stanowią przede wszystkim działki, na których zlokalizowana jest zieleń, drogi publiczne, ale także stanowią potencjalne tereny inwestycyjne (teren przy ul. Szpitalnej i al. Powstańców Wielkopolskich oraz tereny przy ul. Zygmunta Chmielewskiego przeznaczone na usługi).

Ustalenia planu uwzględniają prawo własności. Wywłaszczenie gruntów na cele publicznie w obszarze planu występuje na potrzeby drogi publicznej.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

W obszarze planu nie występują obiekty obrony cywilnej.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

Głównymi zadaniami ustaleń planu jest zapewnienie ładu przestrzennego oraz zaspokajanie, w jak największej mierze, dobra i ogólnie rozumianego interesu publicznego poprzez:

- poprawę dotychczasowych możliwości i jakości zainwestowania terenu, wprowadzenie wskaźników intensywności zabudowy i korektę parametrów zagospodarowania terenów,
- wprowadzenie rozwiązań, które pozwolą na bardziej racjonalne wykorzystanie terenów,
- uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska i poprawą warunków życia.

Realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

#### **2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. Wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

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

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy Urzędu Miasta oraz poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej nastąpiło zawiadomienie o etapach procedury wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na każdym etapie procedury formalnoprawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

#### **2.12. 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 są do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu uczestniczyła rada osiedla, informacje kierowane były do jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego opiniowany był przez m.in.: Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin, a także przez instytucje zewnętrzne.

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

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

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

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

rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

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 ład przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

Obsługa komunikacyjna terenów opiera się na istniejącym podstawowym układzie ulicznym, w skład którego wchodzi: al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Zygmunta Chmielewskiego. Istniejący układ drogowy (w tym dróg szynowych) zapewnia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

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

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, 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**

Określając nakłady inwestycyjne na realizację zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej przyjęto za podstawę wykaz zadań przedstawiony w załączniku nr 2 do planu.

Głównym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz wywłaszczenie gruntów w rejonie ul. Połabskiej na budowę drogi dojazdowej i potencjalną realizację celu publicznego związanego z lokalizacją usług zdrowia i opieki społecznej.

Po stronie dochodowej istotną pozycją będą wpływy ze sprzedaży gruntów oraz podatków i opłat lokalnych. Pozostałe, wpływy to opłaty adiacenckie oraz renta planistyczna.

#### **7. Podsumowanie**

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