

**UCHWAŁA NR XXX/803/17**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia 23 maja 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno-Taczaka” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; zm. z 2017 r. poz. 730) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/754/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno-Taczaka” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pogodno-Taczaka” w Szczecinie położony w dzielnicy Zachód w granicach administracyjnych osiedla Pogodno oraz w części osiedla Krzekowo-Bezrzecze, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 35,60 ha ograniczony:

- 1) od północy ul. Łukasińskiego,
- 2) od zachodu ul. Taczaka,
- 3) od południa ul. Witkiewicza,
- 4) od wschodu ul. Grota Roweckiego.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

Symbol terenu elementarnego	Powierzchnia (ha)
Z.P.6001.MN,U	0,1201
Z.P.6002.MW,U	4,2715
Z.P.6003.MW,U	2,9862
Z.P.6004.KG	0,4527
Z.P.6005.MN	0,1578
Z.P.6006.MW,U	0,5614
Z.P.6007.MW,U	0,6733
Z.P.6008.UK	1,8227
Z.P.6009.MW,U	3,4126
Z.P.6010.ZP	4,6219
Z.P.6011.MW,U	0,2430
Z.P.6012.KS	0,3770
Z.P.6013.MW,U	1,1429
Z.P.6014.MW,U	2,6684
Z.P.6015.MW,U	0,2781
Z.P.6016.MW,U	0,4774
Z.P.6017.KD.G	4,4748
Z.P.6018.KD.Z	0,9016
Z.P.6019.KD.L	1,2044
Z.P.6020.KD.L	1,7719
Z.P.6021.KD.D	0,8698
Z.P.6022.KD.D	0,4499
Z.P.6023.KD.D	0,5922

Z.P.6024.KD.D  
Z.P.6025.KD.D

0,7847  
0,2857

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych oraz wolno stojących, tereny zieleni urządzonej, układ komunikacyjny, parkingi dla samochodów osobowych oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno-Taczaka” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

## **Rozdział 1.** **Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) Z – symbol dzielnicy Zachód,
- 2) P – symbol osiedla Pogodno,
- 3) 6001 – numer terenu elementarnego,
- 4) symbol terenu oznaczający:
  - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wolno stojących,
  - c) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
  - d) UK - teren usług sakralnych,
  - e) ZP - teren zieleni urządzonej,
  - f) KG - teren zespołu garaży dla samochodów osobowych,
  - g) KS - teren parkingu dla samochodów osobowych,
  - h) KD.G - teren dróg publicznych – ulica dojazdowa,
  - i) KD.Z - teren dróg publicznych – ulica zbiorcza,
  - j) KD.L - teren dróg publicznych - ulica lokalna,
  - k) KD.D - teren dróg publicznych – ulica dojazdowa,
- 5) tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący:
  - a) 1 - numer wydzielenia wewnątrznych w terenie elementarnym,
  - b) symbol funkcji wydzielenia wewnątrznych:
    - KG - teren zespołu garaży dla samochodów osobowych,
    - C - teren węzła cieplnego grupowego,

- US - teren sportu i rekreacji,
- KS - teren parkingu dla samochodów osobowych,
- ZP - teren zieleni urządzonej.

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

4. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach ustaleń:

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

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

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

**§ 5.** Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne powierzchnie terenu (np. zieleń, zakrzewienia i zadrzewienia w liniach rozgraniczających ulicy, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach, wysoka i niska zieleń izolacyjna, różne formy zieleni ozdobnej), w tym także powierzchnie ukształtowane sztucznie, jak: skarpy, tarasy, bariery, ścianki, podcienia itp.;
- 2) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 7) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg rowerowy lub pieszo rowerowy, przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 8) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian

fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio–balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
  - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
  - do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 9) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów linii;
- 10) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 11) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania;
- 12) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
    - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezwia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
  - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) w terenach MW,U zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów;
- 4) zakazuje się składowania materiałów na otwartej przestrzeni;

5) zakazuje się lokalizacji instalacji i urządzeń wykorzystujących energię wiatru.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (zielen urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia), łagodzące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 2) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych – z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do dopuszczalnego poziomu ustalonego w przepisach;
- 4) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem:
  - a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
  - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową ulic, dróg wewnętrznych, tras tramwajowych oraz ciągów pieszych i rowerowych ustalonych w planie,
  - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych, inżynierskich urządzeń sieciowych i sieci inżynierskich,
  - d) wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych;
- 5) obowiązuje ochrona dziko występujących zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 6) w odniesieniu do zwierząt oraz ich siedlisk, podlegających ochronie gatunkowej, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określoną na rysunku planu, w której prowadzi się interwencyjne badania archeologiczne w przypadku podejmowania prac ziemnych. W obrębie strefy dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach dotyczących ochrony zabytków;
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 3) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 5) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza nieprzekraczalną linię zabudowy;

- 6) obiekty małej architektury oraz inne obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioski i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, słupy reklamowe, nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 7) szyldy, tablice reklamowe i urządzenia reklamowe nie mogą zakłócać warunków mieszkaniowych;
- 8) dopuszcza się przedłużanie lokalizacji istniejących tablic reklamowych, urządzeń reklamowych wolno stojących oraz słupów reklamowych o powierzchni nie większej niż 1,2 x 1,8 m;
- 9) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wolno stojących wyłącznie w terenach elementarnych Z.P.6017.KD.G, Z.P.6018.KD.Z, Z.P.6019.KD.L, Z.P.6020.KD.L, Z.P.6021.KD.D, Z.P.6022.KD.D, Z.P.6023.KD.D, Z.P.6024.KD.D i Z.P.6025.KD.D, o wymiarach powierzchni ekspozycji nie większej niż 1,2 x 1,8 m oraz maksymalnej wysokości konstrukcji 2,5 m w odstępach nie mniejszych niż 50 m;
- 10) na słupach oświetleniowych zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów;
- 11) na słupach oświetleniowych dopuszcza się tablice reklamowe zawierające informacje miejskie lub/i turystyczne oraz materiały wyborcze;
- 12) banery reklamowe/siatki reklamowe na rusztowaniach, ogrodzeniach, dopuszcza się wyłącznie w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 13) w obszarze planu dopuszcza się sytuowanie na obiektach budowlanych i wiatkach przystankowych:
  - a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o powierzchni do 2,2 m<sup>2</sup>,
  - b) szyldów jednostronnych o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup> instalowanych na elewacjach w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych;
- 14) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych;
- 15) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 16) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych typu: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne z wyłączeniem:
  - a) obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne, pchli targ itp.),
  - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) punktów sprzedaży okazjonalnej, sezonowej do kilku dni związanej ze sprzedażą np. choinek, ryb itp.;
- 17) dopuszcza się wiaty i kioski jako wyposażenie przystanków komunikacji zbiorowej;
- 18) dopuszcza się zachowanie istniejącego zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu realizacji przeznaczenia określonego w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się ich remont, przebudowę i modernizację, bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 19) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 20) ogrodzenia od strony dróg do wysokości 1,60 m;
- 21) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z gospodarką odpadami;
- 22) dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych;

- 23) zakazuje się w pasie technicznym: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych; ustala się szerokość pasa technicznego dla:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacyjnych - 1,0 m, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
  - b) kolektorów kanalizacyjnych o średnicy od 400 mm wwyż – 6,0 m,
  - c) magistrali ciepłej podziemnej i na niskich podporach o średnicy 2 x 700 mm – 3,20 m;
- 24) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy licząc od skrajni przewodu:
- a) kolektorów kanalizacyjnych 4,0 m,
  - b) magistrali ciepłej 2,0 m;
- 25) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla niskiego napięcia nn o szerokości 4,0 m (po 2,0 m z każdej strony od osi linii);
- 26) w pasie ochrony funkcyjnej i na trasach kablowych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 27) określone w ustaleniach szczegółowych minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczą korekt granic nieruchomości;
- 28) określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą obiektów inżynierskich;
- 29) niezależnie od ustaleń szczegółowych, w terenie zieleni urządzonej oznaczonej symbolem ZP, dopuszcza się lokalizację toalet publicznych wraz z infrastrukturą inżynierską, niezbędną do ich prawidłowego funkcjonowania.

#### **4. 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) dla terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 3) dla nieokreślonych w planie liniami rozgraniczającymi terenów przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 4) w przypadku przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
  - a) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolu MN – 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia działki w terenach o symbolu MW,U – 1300 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg 20 m,
  - d) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni z dopuszczeniem odchylenia do 15 stopni.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez ulicę główną Z.P.6017.KD.G i ulicę zbiorczą Z.P.6018.KD.Z obsługującą obszar planu i łączącą z sąsiednimi osiedlami Szczecina;

3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt. 8, 9, 10 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;

4) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp / 1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,3 mp / 1 mieszkanie	2 mp / 100 mieszkań	0,2 mp / 1 mieszkanie
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m <sup>2</sup>	2,5 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp / 400 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,5 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
4.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	2 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych
5.	Biura, urzędy, banki	2 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1 mp / 2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1,0 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
6.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	2 mp na 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	0,3 mp na 1 gabinet, kancelarię
7.	Kościóły, kaplice	5 mp / 100 miejsc siedzących	2 mp / obiekt	nie określa się
8.	Domy kultury	4 mp / 100 użytkowników korzystających jednocześnie	1 mp / 100 użytkowników jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp	1-2 mp / 10 użytkowników korzystających jednocześnie
9.	Biblioteki	1 mp / 20 użytkowników korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp / 10 użytkowników korzystających jednocześnie
10.	Rzemiosło	2 mp / 10 zatrudnionych**	1 mp / 50 zatrudnionych**	5 mp / 100 zatrudnionych**
11.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie	10 mp / 100 korzystających jednocześnie
12.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	10 mp / 100 miejsc	1 mp / 200 miejsc	1,5 mp / 100 miejsc
13.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe	1 mp / 5 korzystających jednocześnie	1 mp / 100 korzystających jednocześnie	1,0 / 10 korzystających jednocześnie



14.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp / 10 korzystających jednocześnie	1 mp / 100 korzystających jednocześnie	nie określa się
15.	Usługi różne	1 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp / 500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,5 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie.

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 7) w zabudowie wielorodzinnej minimum 25 % obliczonej liczby miejsc postojowych stanowić powinny miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 8) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 9) dla przychodni dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 10) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku :
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (ogródki gastronomiczne itp.),
  - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 11) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

#### 6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynieryjnych urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 18;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Łukasińskiego, Taczaka, Grota Roweckiego, Kleberga, Hubala, Kutrzeby;
- 3) system wodociągowy należy realizować:

- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kolektorów i kanalizacji sanitarnej w ulicach: Taczaka, Popieluszki, Grota Roweckiego, Łukasińskiego, Kleeberga, Kutrzeby, Witkiewicza;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kolektorów i kanalizacji deszczowej w ulicach: Taczaka, Popieluszki, Grota Roweckiego, Łukasińskiego, Kleeberga, Kutrzeby, Witkiewicza ze zrzutem do istniejącego otwartego kanału deszczowego po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych i dalej do rzeki Bukowej;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranej z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę nowego drenażu melioracyjnego z podłączeniem do kanalizacji deszczowej;
- 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 12) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 13) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
- a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 14) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 15) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 16) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;

- 18) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zgodnie z wymogami sanitarnymi i w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 20) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, ciepłota -40 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m;
- 22) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 23) obszar planu objęty terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”. Na terenie obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 24) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.**

##### **§ 7. Teren elementarny Z.P.6001.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wolno stojące;
- 3) maksymalna powierzchnia sprzedaży w granicach działki budowlanej: 50 m<sup>2</sup>.

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej: 25 %,
  - b) dla zabudowy usługowej wolno stojącej: 30 %,
  - c) dla zabudowy mieszanej: 40 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 metra;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,17 do 0,8;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi;
- 5) w granicach terenu elementarnego dopuszcza się lokalizacje maksymalnie 2 tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych wolno stojących o powierzchni ekspozycyjnej nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,5 metrów oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych wbudowanych, związanych z użytkowaniem terenu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

###### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu Z.P.6025.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6017.KD.G, Z.P.6019.KD.L, Z.P.6025.KD.D, Z.P.6002.MW,U;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 8. Teren elementarny Z.P.6002.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację pawilonów handlowych;
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego o symbolu 1.KG - zespół garaży dla samochodów osobowych;
- 5) w granicach wydzielenia wewnętrznego o symbolu 2.C - węzeł cieplny grupowy;
- 6) w granicach wydzielenia wewnętrznego o symbolu 3.US - usługi sportu i rekreacji.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) ustala się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 25 %,
  - b) dla zabudowy garażowej zlokalizowanej w granicach 1.KG : 80 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: do 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na działce nr 13/2 z obrębem 2074: do 40,0 m,
  - c) garażowej zlokalizowanej w granicach wydzielenia wewnętrznego o symbolu 1.KG 7,5 m od terenu przy najniższym położonym wjeździe do garaży, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) od 0,5 do 1,25, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w granicach działki: 13/2 z obrębem 2074: od 0,5 do 3,80;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 5) w granicach wydzielenia wewnętrznego o symbolu 3.US:
  - a) dopuszcza się realizację placów zabaw, urządzeń sportowych oraz obiektów małej architektury,
  - b) zakazuje się zabudowy kubaturowej terenu;
- 6) zakazuje się lokalizacji pawilonów handlowych w odległości mniejszej niż 30,0 m od linii rozgraniczającej ul. Łukasieńskiego;

- 7) dopuszcza się pawilony handlowe o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup>, wysokości do 3,5 m, kryte dachami płaskimi;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1300 m<sup>2</sup>;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 10) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, pokazana na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: Z.P.6019.KD.L, Z.P.6021.KD.D, Z.P.6023.KD.D i Z.P.6025.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6019.KD.L, Z.P.6021.KD.D, Z.P.6023.KD.D, Z.P.6025.KD.D, Z.P.6002.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci gazowej w granicach wydzielenia wewnętrznego o symbolu 1.KG;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont stacji gazowej redukcyjno – pomiarowej II-go stopnia;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn;
- 6) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 9. Teren elementarny Z.P.6003.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację pawilonów handlowych;
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego o symbolu 1.C - węzeł cieplny grupowy.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na działkach nr 12/81 i nr 12/120 z obrębem 2074: 40,0 m;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) od 0,5 do 1,25, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w granicach działek nr 12/81 i nr 12/120 z obrębem 2074: od 0,50 do 3,00;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
  - 5) zakazuje się powiększania kubatury istniejących usług wolno stojących;
  - 6) w granicach terenu pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, określonego na rysunku planu, dopuszcza się place zabaw, parkingi, zieleń, boiska sportowe itp.;
  - 7) zakazuje się lokalizacji pawilonów handlowych w odległości mniejszej niż 30,0 m od linii rozgraniczającej ul. Łukasińskiego;
  - 8) dopuszcza się pawilony handlowe o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup>, wysokości do 3,5 m, kryte dachami płaskimi;
  - 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1300 m<sup>2</sup>;
  - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
  - 11) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, pokazana na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: Z.P.6019.KD.L, Z.P.6020.KD.L, Z.P.6021.KD.D i Z.P.6022.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6019.KD.L, Z.P.6020.KD.L, Z.P.6021.KD.D, Z.P.6022.KD.D, Z.P.6003.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali ciepłej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn.

### **§ 10. Teren elementarny Z.P.6004.KG**

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

Przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy zespołu garaży: do 3,5 m, od terenu przy najniższym położonym wjeździe do garaży, do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,50 do 0,70;

- 4) w zespole garaży obowiązuje utrzymanie/zachowanie tych samych wysokości, głębokości, formy dachu i rodzaju zastosowanego materiału;
- 5) zespoły garaży kryte dachami płaskimi o jednakowej wysokości i formie dachu;
- 6) istniejące garaże blaszane - do likwidacji, dopuszcza się ich utrzymanie i użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 7) realizacja zespołu garaży wzdłuż jednej linii zabudowy;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

Obsługa z terenu Z.P.6025.KD.D.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6017.KD.G, Z.P.6025.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora sanitarnego;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 11. Teren elementarny Z.P.6005.MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych w tym lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 metra;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,2 do 0,5;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi;
- 5) budynki garażowe lub gospodarcze kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi lub dachami płaskimi;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600m<sup>2</sup>;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu Z.P.6025.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6025.KD.D, Z.P.6002.MW,U;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§ 12. Teren elementarny Z.P.6006.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 40 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,50 do 1,25;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 5) istniejące garaże blaszane - do likwidacji, dopuszcza się ich utrzymanie i użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1300 m<sup>2</sup>;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 8) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, pokazana na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu Z.P.6025.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

##### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6025.KD.D, Z.P.6002.MW,U, Z.P.6005.MN, Z.P.6007.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§ 13. Teren elementarny Z.P.6007.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków mieszkalnych.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 40 %.

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



- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 22,0 m;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,2 do 1,6;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1300 m<sup>2</sup>;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu Z.P.6025.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6017.KD.G, Z.P.6025.KD.D, Z.P.6006.MW,U, Z.P.6007.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 14. Teren elementarny Z.P.6008.UK**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa sakralna;
- 2) dopuszcza się funkcje związane z działalnością kościoła oraz zabudowę towarzyszącą niezbędną do obsługi terenu.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 60%.

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

- 1) maksymalna wysokość obiektu sakralnego: 35 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów towarzyszących: 15 m;
- 3) budynki kryte dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,1 do 1,2;
- 6) w granicach działki nr 2/15 z obrębu 2074:
  - a) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego w formie tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem naziemnych urządzeń sportowych,
  - b) zakazuje się nasadzeń nowych drzew,
  - c) dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu;

- 7) w granicach terenu istniejący ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu - do zachowania;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 9) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, pokazana na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu Z.P.6023.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6017.KD.G, Z.P.6023.KD.D, Z.P.6002.MW,U, Z.P.6007.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 15. Teren elementarny Z.P.6009.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków wielorodzinnych;
- 3) dopuszcza się lokalizacje pawilonów handlowych.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na działce nr 14 z obrębu 2074: do 40,0 m;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) od 0,5 do 1,25, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) w granicach działki nr 14 z obrębu 2074: od 0,5 do 3,10,
  - c) w granicach działki nr 12/112 z obrębu 2074: od 0,5 do 1,4;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) w granicach terenu pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, określonego na rysunku planu, dopuszcza się place zabaw, parkingi, zieleni, boiska sportowe itp.;
- 6) zakazuje się lokalizacji pawilonów handlowych w odległości mniejszej niż 30,0 m od linii rozgraniczającej ul. Grota Roweckiego;
- 7) dopuszcza się pawilony handlowe o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup>, wysokości do 3,5 m, kryte dachami płaskimi;

- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1300 m<sup>2</sup>;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 10) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, pokazaną na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: Z.P.6020.KD.L, Z.P.6021.KD.D, Z.P.6022.KD.D i Z.P.6023.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6020.KD.L, Z.P.6021.KD.D, Z.P.6022.KD.D, Z.P.6023.KD.D, Z.P.6009.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 16. Teren elementarny Z.P.6010.ZP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego o symbolu 1.KS – parking dla samochodów osobowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 70%, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c;
- 2) dopuszcza się realizację do 20 % nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KS:
  - a) obowiązuje realizacja nasadzeń zieleni wysokiej pomiędzy miejscami postojowymi wg wskaźnika: 1 drzewo na 6 miejsc postojowych,
  - b) dopuszcza się niezbędną wycinkę drzew związaną z realizacją przeznaczenia terenu,
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach wydzielenia wewnętrznego: 10 %.

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

- 1) dopuszcza się grodzenie terenu;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KS dopuszcza się usługi gastronomiczne z ogródkiem gastronomicznym, w budynku o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, o wysokości do 5,0 m, krytym dachem o kącie nachylenia połaci do 45 stopni;
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego 2.ZP:
  - a) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego w formie tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem naziemnych urządzeń sportowych,

- b) dopuszcza się obecne zagospodarowanie terenu;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury typu ławki, piaskownice, huśtawki, drabinki, pergole, wodotryski, itp. oraz naziemnych urządzeń sportowo - rekreacyjnych;
- 6) w granicach terenu ciąg pieszy - przejście ogólnodostępne, oznaczone na rysunku planu;
- 7) w granicach terenu pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, określonego na rysunku planu, dopuszcza się place zabaw, parkingi, zieleń, boiska sportowe itp.;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: Z.P.6018.KD.Z, Z.P.6023.KD.D i Z.P.6024.KD.D;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego o symbolu 1.KS lokalizacja parkingu dla samochodów osobowych.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6017.KD.G, Z.P.6018.KD.Z, Z.P.6023.KD.D, Z.P.6024.KD.D, Z.P.6010.ZP;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego o symbolu 2.ZP dopuszcza się lokalizację inżynierskiego urządzenia sieciowego - stacji prostownikowej i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 5) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 17. Teren elementarny Z.P.6011.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków wielorodzinnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 40 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej: 20,0 m, lecz nie wyżej niż wysokość budynku przy ul. Hubala 1b;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,5 do 1,25;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1300 m<sup>2</sup>;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu Z.P.6023.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6023.KD.D, Z.P.6010.ZP, Z.P.6011.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 18. Teren elementarny Z.P.6012.KS**

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

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 20%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60 %;
- 2) dopuszcza się realizację parkingu wielopoziomowego;
- 3) wysokość zabudowy: od 2 do 4 poziomów, nie wyżej niż 12,0 m od posadzki dolnego poziomu parkingu do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,6 do 2,5;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

Obsługa z terenu Z.P.6024.KD.D.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6024.KD.D, Z.P.6012.KS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 19. Teren elementarny Z.P.6013.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków wielorodzinnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację jednego pawilonu handlowego.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej: 20,0 m;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,5 do 1,25;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) w granicach terenu pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, określonego na rysunku planu, dopuszcza się place zabaw, parkingi, zieleni, boiska sportowe itp.;
- 6) dopuszcza się pawilon handlowy o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup>, wysokości do 3,5 m, kryty dachem płaskim;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1300 m<sup>2</sup>;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: Z.P.6020.KD.L, Z.P.6023.KD.D i Z.P.6024.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6020.KD.L, Z.P.6023.KD.D, Z.P.6024.KD.D, Z.P.6011.MW,U, Z.P.6012.KS, Z.P.6013.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 20. Teren elementarny Z.P.6014.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków wielorodzinnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację pawilonów handlowych;
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego o symbolu 1.KG - zespół garaży dla samochodów osobowych.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 40 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25 %, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działek nr 12/71 i 12/76 z obrębem 2074: 35%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: 20,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na działkach nr 12/71 i 12/76 z obrębem 2074: 40,0 m;
  - c) dla 1.KG: do 7,0 m, do dwóch kondygnacji;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) od 0,5 do 1,25, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) w granicach działek nr 12/71 i 12/76 z obrębem 2074: od 0,5 do 3,8;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) obiekt na potrzeby obrony cywilnej – istniejąca publiczna studnia awaryjna wraz z pompą uliczną, oznaczona na rysunku planu – do zachowania;
- 7) w granicach terenu pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, określonego na rysunku planu, dopuszcza się place zabaw, parkingi, zieleń, boiska sportowe itp.;
- 8) dopuszcza się pawilony handlowe o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup>, wysokości do 3,5 m, kryte dachami płaskimi;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1300 m<sup>2</sup>;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: Z.P.6018.KD.Z, Z.P.6020.KD.L i Z.P.6024.KD.D ;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6018.KD.Z, Z.P.6020.KD.L, Z.P.6024.KD.D, Z.P.6014.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont publicznej studni awaryjnej, oznaczonej na rysunku planu;
- 5) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 21. Teren elementarny Z.P.6015.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków wielorodzinnych.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 40 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej: 20,0 m, lecz nie wyżej niż wysokość budynku przy ul. Kutrzeby 7c;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,5 do 1,25;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1300 m<sup>2</sup>;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu Z.P.6024.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.P.6024.KD.D;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 22. Teren elementarny Z.P.6016.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w partery budynków wielorodzinnych.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 40 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej dla zabudowy wielorodzinnej: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej: 20,0 m, lecz nie wyżej niż wysokość budynku przy ul. Kutrzeby 7c;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,5 do 1,25;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1300 m<sup>2</sup>;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.



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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: Z.P.6018.KD.Z i Z.P.6024.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.6018.KD.Z, Z.P.6024.KD.D;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 23. Teren elementarny Z.P.6017.KD.G (ul. Taczaka)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna z trasą tramwajową.

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

Ustala się wprowadzenie szpalerów drzew w pasie rozdzielającym jezdnie ulicy po obu stronach torowiska tramwajowego oraz po obu stronach ulicy.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, pokazana na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4 pkt 2.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 50,5 m do 74,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, w pasie rozdzielającym jezdnie torowisko tramwajowe, obustronne chodniki i ścieżki rowerowe;
- 3) przebieg ścieżek rowerowych poza jezdniami ulicy.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora: sanitarnego, deszczowego;
- 4) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN;
- 5) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 24. Teren elementarny Z.P.6018.KD.Z (ul. Witkiewicza)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4 pkt 2.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,0 m do 32,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o czterech pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej, poza jezdnią ulicy.

## **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę: kolektora sanitarnego, kolektorów deszczowych;
- 4) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN;
- 5) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej, ciepłej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 25. Teren elementarny Z.P.6019.KD.L (ul. Łukasińskiego)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

Obowiązuje zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew z zachowaniem ich kompozycji i składu gatunkowego.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego kiosku z prasą, biletami itp., o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup>, wysokości do 3,5 m, krytego dachem płaskim;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) obiekt na potrzeby obrony cywilnej – istniejące ukrycie wolno stojące – możliwość docelowej likwidacji;
- 4) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, pokazana na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4 pkt 2.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 23,9 m do 33,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki i ścieżka rowerowa.

### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali: wodociągowej, ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora: sanitarnego, deszczowego;
- 4) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN;
- 5) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§ 26. Teren elementarny Z.P.6020.KD.L (ul. Grota Roweckiego)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, pokazana na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4 pkt 2.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 22,9 m do 36,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

##### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali: wodociągowej, ciepłej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora: sanitarnego, deszczowego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont piaskownika;
- 5) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§ 27. Teren elementarny Z.P.6021.KD.D (ul. Kleeberga)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

- 2) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, pokazana na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4 pkt 2.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 23,0 m do 25,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 3) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 28. Teren elementarny Z.P.6022.KD.D (ul. Berlinga)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki obustronne;
- 2) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, pokazana na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust.4 pkt 2.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 21,6 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 29. Teren elementarny Z.P.6023.KD.D (ul. Hubala)**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.
- 2) dopuszcza się istniejący kiosk na działce nr 12/92 w obrębie 2074.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację jednego kiosku z prasą, biletami itp., o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup>, wysokości do 3,5 m, krytego dachem płaskim;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, pokazana na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4 pkt 2.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,3 m do 32,4 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 30. Teren elementarny Z.P.6024.KD.D (ul. Kutrzeby)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4 pkt 2.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12,4 m do 22,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

#### **6. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 31. Teren elementarny Z.P.6025.KD.D (ul. Popiełuszki)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

Stosuje się ustalenia ogólne § 6 ust. 4 pkt 2.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) zakazuje się połączenia z terenem ZP. 6017.KD.G.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora sanitarnego;
- 3) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej SN;
- 4) dopuszcza się realizację sieci ciepłej i kanalizacji deszczowej;
- 5) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 32.** 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 wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

**§ 33.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr VII/83/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, dzielnicy Zachód dotycząca ochrony stanowisk archeologicznych, w części dotyczącej zmiany „Z.35” (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 13 poz. 153).

**§ 34.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 35.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

**Mariusz Bagiński**







Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/803/17

Rady Miasta Szczecin

z dnia 23 maja 2017 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; zm. z 2017 r. poz. 730) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948; zm. z 2017 r. poz. 730) – zadania własne gminy.

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

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

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

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	Z.P.6017.KD.G	Budowa torowiska tramwajowego.
2	Z.P.6018.KD.Z	Rozbudowa jezdni o dwa dodatkowe pasy ruchu.
3	Z.P.6022.KD.D	Budowa chodnika.
4	Z.P.6025.KD.D	Budowa sieci wodociągowej.

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem technicznym – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220).

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, poz. 1948, poz. 1984, poz. 2260, zm. z 2017 r. poz. 191) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139, poz. 1893, zm. z 2016 r. poz. 1250), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 220).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXX/803/17

Rady Miasta Szczecin

z dnia 23 maja 2017 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno-Taczaka” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579; zm. z 2017 r. poz. 730), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno-Taczaka” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 02.12.2016 r. do 22.12.2016 r. wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, złożono w ustalonym do 9 stycznia 2017 r. terminie 83 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi dnia 30.01.2017 r.

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

**1. Uwagi dotyczące likwidacji przeznaczenia przy ul. Taczaka terenu na pętlę tramwajowo-autobusową, wraz z dopuszczeniem lokalizacji obiektów towarzyszących takich jak budynek dyspozytorsko-socjalny wraz z obiektami towarzyszącymi np. wiata przystankowa, parking dla samochodów osobowych, toaleta publiczna, obiekt typu kiosk z prasą i biletami, dyspozytornia, pogotowie techniczne, poczekalnia, pomieszczenia socjalne, WC, mała gastronomia o pow. do 100 m<sup>2</sup> (teren elementarny Z.P.6017.KD.G – wydzielenie wewnętrzne 1.KM).**

**Uwagi uwzględniono.**

Usunięto zapis dotyczący możliwości lokalizacji pętli tramwajowo-autobusowej. W terenie Z.P.6017.KD.G (ul. Taczaka) zlikwidowano wydzielenie wewnętrzne 1.KM z przeznaczeniem pod pętlę tramwajowo-autobusową. Wprowadzono nowe wydzielenie w terenie elementarnym Z.P.6010.ZP – 2.ZP, w którym dopuszczono obecne zagospodarowanie terenu, wprowadzono zapisy ograniczające zagospodarowanie tymczasowe w formie tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem naziemnych urządzeń sportowych oraz zakazem nowych nasadzeń drzew. Na terenie wzdłuż ul. Taczaka znajduje się szpaler nowych nasadzeń drzew.

**2. Uwagi dotyczące likwidacji dwóch nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną w rejonie ulic: Kutrzeby i Witkiewicza (teren elementarny: Z.P.6015.MW,U i Z.P.6016.MW,U).**

**Uwag nie uwzględniono.**

Teren wskazany pod nową zabudowę wielorodzinną (tereny elementarne: Z.P.6015.MW,U i Z.P.6016.MW,U) wskazano bezpośrednio przy ul. Kutrzeby i ul. Witkiewicza, co pozwoli na wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej w ulicach oraz obudowę ul. Kutrzeby z obu stron zabudową kubaturową. Obszar w studium objęty jest granicą jednostki planistycznej Z.P.O8, dla której ustalono funkcję dominującą: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną wysokiej i niskiej intensywności. Z wnioskiem o przystąpienie do sporządzenia mpzp „Pogodno-Taczaka” wystąpił Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska, uzasadniając go koniecznością uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej przedmiotowego obszaru, w którym wyodrębnione zostaną tereny inwestycyjne oraz tereny przestrzeni publicznych niezbędnych do zaspokojenia potrzeb mieszkańców.

**3. Uwagi dotyczące wykreślenia zapisu o powstaniu parkingu wielopoziomowego w terenie elementarnym Z.P.6012.KG.**

**Uwagi uwzględniono.**

Zmieniono przeznaczenie terenu z parkingu wielopoziomowego na parking dla samochodów osobowych. Dopuszczono realizację obiektu garażowego od 2 do 4 poziomów. Zapis nie obliguje do obowiązkowej realizacji parkingu wielopoziomowego. Plan dopuszcza urządzenie parkingu naziemnego.

**4. Uwaga dotycząca wykreślenia zapisu dopuszczającego w terenie elementarnym Z.P.6014.MW,U możliwości lokalizacji pawilonów handlowych.**

**Uwagi nie uwzględniono.**

Pozostawiono w terenie Z.P.6014.MW,U zapis dopuszczający możliwość lokalizacji pawilonów handlowych, o powierzchni zabudowy do 20,0 m<sup>2</sup>, o wysokości do 3,5 m, krytych dachem płaskim. Plan dopuszcza, a nie nakazuje realizację pawilonów handlowych.

**5. Uwagi dotyczące wykreślenia zapisów dopuszczających lokalizację pawilonu handlowego na zagospodarowanych przez lokalne społeczeństwo terenach rekreacyjnych, wykorzystywanych przez mieszkańców i zachowanie obecnego stanu (Z.P.6010.ZP).**

**Uwag nie uwzględniono.**

Nie zlikwidowano zapisu w terenie elementarnym Z.P.6010.ZP w granicach wydz. wew. – 1.KS: „dopuszcza się usługi gastronomiczne z ogródkiem gastronomicznym, w budynku o powierzchni zabudowy do 100 m<sup>2</sup>”. Pozostawiono w projekcie planu parametry dotyczące możliwej zabudowy usługowej. Wskazane usługi gastronomiczne będą mogły być realizowane nie na terenie zieleni, ale w obszarze istniejącej bazy, po jej likwidacji, przy skrzyżowaniu ulic Witkiewicza i Taczaka. Przyszłe zagospodarowanie uwzględni potrzeby mieszkańców Osiedla Pogodno oraz osób korzystających z przyszłego parku osiedlowego przy ul. Taczaka.

**6. Uwagi dotyczące wprowadzenia zapisów zakazujących dogęszczania zabudowy budynkami mieszkalnymi lub handlowymi (tereny elementarne Z.P.6011.MW,U, Z.P.6015.MW,U i Z.P.6016.MW,U).**

**Uwag nie uwzględniono.**

Teren pod nową zabudowę wielorodzinną (tereny elementarne: Z.P.6011.MW,U, Z.P.6015.MW,U i Z.P.6016.MW,U) wskazano bezpośrednio przy ul. Kutrzeby, ul. Witkiewicza i ul. Hubala, co pozwoli na wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej w ulicach oraz pozwoli na realizację pierzei wzdłuż tych ulic.

**7. Uwaga dotycząca połączenia ul. Kutrzeby (Z.P.6024.KD.D) z ul. Kleeberga (Z.P.6021.KD.D).**

**Uwaga uwzględniona częściowo.**

Plan uwzględnił połączenie ul. Hubala z ul. Kutrzeby wyłącznie ciągiem pieszym wskazanym na rysunku planu. Nie uwzględniono połączenia ulicy Kutrzeby z ulicą Kleeberga. Utworzenie nowej drogi kosztem terenów przeznaczonych pod zieleń (Z.P.6010.ZP) skutkowałaby wprowadzeniem dodatkowego ruchu komunikacyjnego w osiedlu i zwiększyłoby natężenie ruchu w ulicach Kutrzeby i Kleeberga, ponieważ proponowana trasa stanowiłaby skrót pomiędzy ul. Łukasińskiego a ul. Witkiewicza (połączenie równoległe do ul. Taczaka). Ideą planu jest zachowanie ww. ulic jako ulic dojazdowych obsługujących osiedle.

**8. Uwaga dotycząca wykreślenia zapisu dotyczącego przeznaczenia w terenie elementarnym Z.P.6011.MW,U terenu pod lokalizację jednego sklepu o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400 m<sup>2</sup> (teren elementarny Z.P.6011.MW,U).**

**Uwagę uwzględniono.**

Zmieniono zapisy planu, zmniejszono powierzchnię lokalu handlowego o maksymalnej pow. sprzedaży z 400 m<sup>2</sup> na 100 m<sup>2</sup>.

**9. Uwaga dotycząca naniesienia zmiany w załączniku graficznym projektu planu w taki sposób, aby cała działka 12/97 z obrębu 2074 objęta była ustaleniami terenu elementarnego Z.P.6014.MW,U (teren elementarny Z.P.6014.MW,U).**

**Uwagi nie uwzględniono.**

Nie naniesiono zmiany polegającej na objęciu terenem elementarnym całej działki nr 12/97 z obrębu 2074 z uwagi na konieczność zabezpieczenia prawidłowych parametrów dla projektowanej drogi zbiorczej (Z.P.6018.KD.Z – ul. Witkiewicza). Rezerwacja pod drogę wymaga zabezpieczenia terenu na jezdnię o czterech pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik i ścieżkę rowerową. Proponowane wyłączenie fragmentu działki z projektowanej drogi spowodowałoby zbyt duże zawężenie szerokości pasa drogowego, co nie pozwoliłoby na realizację planowanej funkcji.

**10. Uwaga dotycząca ustalenia ogólnego § 20 pkt. 6 (teren elementarny Z.P.6014.MW,U).**

*„W § 20 powtarza się pkt. 6 – ustalenia inżynierskie”.*

**Uwagę uwzględniono.**

Skorygowano zapisy projektu planu.

**11. Uwaga dotycząca zmiany rysunku w terenie elementarnym Z.P.6009.MW,U, tak aby linie wewnętrznego wydzielenia przebiegały po zewnętrznych granicach (teren elementarny Z.P.6009.MW,U).**

**Uwagi nie uwzględniono.**

Wydzielenia wewnętrzne powstają w przypadku innego zagospodarowania terenu niż na działkach sąsiednich. W tym przypadku działka ta znajduje się w osiedlu, na którym obowiązują te same zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. Przebieg linii rozgraniczających nie musi przebiegać po granicach działek.

**12. Uwaga dotycząca ustalenia ogólnego § 15 ust. 1 - wprowadzenie zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkalno-usługową i garażową (teren elementarny Z.P.6009.MW,U).**

**Uwagę uwzględniono częściowo.**

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu. Dominującym użytkowaniem jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Plan dopuszcza usługi tylko w formie wbudowanej. Natomiast garaże są elementem wyposażenia każdego terenu mieszkaniowego i mogą być realizowane według potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan dopuszcza realizację funkcji mieszkalno-usługowej i garażowej z ograniczeniami określonymi w planie. Zmiana określenia przeznaczenia nie ma wpływu na przeznaczenie ustalone w planie.

**13. Uwaga dotycząca ustalenia ogólnego § 15 ust. 3 – wprowadzenia zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej na 50% (teren elementarny Z.P.6009.MW,U).**

**Uwagę uwzględniono częściowo.**

Nie uwzględniono zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej z 25% na 50%, jednak podwyższono do 30 %, co daje w granicach terenu elementarnego ok. 1700 m<sup>2</sup> powierzchni dla nowej zabudowy. Proponowana powierzchnia zabudowy 50 % spowodowałaby zbyt dużą intensywność zabudowy w tym rejonie.

**14. Uwaga dotycząca zmiany rysunku projektu planu - wyłączenie działki nr 12/110 z obrębu 2074, z obszaru przeznaczonego pod budownictwo ochronne (teren elementarny Z.P.6009.MW,U).**

**Uwagę uwzględniono.**

Skorygowano rysunek projektu planu, wyłącznie działkę nr 12/110 z obrębu 2074 z obszaru przeznaczonego pod budownictwo ochronne.

**15. Uwaga dotycząca zmiany rysunku projektu planu – objęcie jednym terenem elementarnym działek nr: 12/114 z obręb 2074 i 12/126 z obręb 2074, zlokalizowanych przy ul. Grota Roweckiego 10, 10a, ul. Hubala 1, 1a, 1b oraz ul. Kutrzeby 2, 2a, 4, 4a, 6, 8, 8a (teren elementarny Z.P.6013.MW,U).**

**Uwagę uwzględniono.**

Działkę nr 12/126 z obręb 2074 włączono do terenu elementarnego Z.P.6013.MW,U. W granicach ww. terenu pozostawiono także działkę nr 12/113 z obręb 2074, w granicach której znajduje się stacja transformatorowa SN/nn.

**16. Uwaga dotycząca ustaleń ogólnych § 6 ust 3 pkt. 6 (pkt. 19).**

*„Na całym obszarze planu wprowadzono zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, obiekty przypominające kształtem towary, a także wszelkie pojazdy, pojazdy przyczepy, barakowozy itp. na kołach lub innych podporach, z których odbywa się handel lub świadczone są usługi - chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.*

*Wnosimy o:*

a) w § 6 ust 3 pkt. 6 (pkt. 19) dodanie przecinka po słowie „usługi” i dopisanie „z wyłączeniem terenów elementarnych Z.P.6009.MW,U, Z.P.6013.MW,U, Z.P.6014.MW,U”.

*Zwracamy uwagę, że pkt. 6 i pkt. 19 odnoszą się do tych samych kwestii.*

*W punkcie 6 po słowie „usługi” dopisano „z zastrzeżeniem pkt. 6”. Natomiast w punkcie 19 po słowie „usługi” wylicza się wachlarz wyłączeń. b) dodanie w § 6 ust. 3 punkt o treści: w obszarze planu istniejące w dniu wejścia w życie uchwały tablice reklamowe i urządzenia reklamowe:*

*- usytuowane do dnia 1 stycznia 1989 r.,*

*- usytuowane po dniu 1 stycznia 1989 r. na podstawie zgłoszenia robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł skutecznie sprzeciwu lub na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę będą mogły pozostać w dotychczasowym stanie.(...)”.*

Uwaga dotyczy całego obszaru planu.

**Uwagi nie uwzględniono.**

Poruszane zagadnienia w ustaleniach ogólnych i szczegółowych istotnie odnoszą się do tych samych kwestii. Punkt 6 i 19 połączono, zmodyfikowano i zapisano jako jedno ustalenie. Ustalenia planu dopuszczają lokalizacje usług w terenach Z.P.6009.MW,U, Z.P.6013.MW,U, Z.P.6014.MW,U na określonych warunkach. Plan nie odnosi się do istniejących legalnie reklam i urządzeń reklamowych, ogranicza jednak ich powierzchnię do 1,2x1,8 m.