

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Somosierry 2”
w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz 1716) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXII/852/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 5 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Somosierry 2” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 roku) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Somosierry 2” znajdujący się na obszarze osiedla Pogodno, w dzielnicy Zachód w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszary o łącznej powierzchni około 3,897 ha:

- 1) posesje przy ul. Żołnierskiej 8 oraz ul. Żołnierskiej 9;
- 2) posesje przy ul. Reduty Ordona 25b oraz ul. Reduty Ordona 27c;
- 3) posesja przy ul. Łukasińskiego 1;
- 4) posesja przy ul. Łukasińskiego 8b;
- 5) posesja przy ul. Piramowicza 14c;
- 6) posesja przy ul. Brodzińskiego 89;
- 7) posesja przy ul. Piramowicza 23;
- 8) posesja przy ul. Piramowicza 26;
- 9) posesja przy ul. Sułkowskiego 2;
- 10) posesja przy ul. Lelewela 9;
- 11) posesja przy ul. Lelewela 8a oraz ul. Lelewela 8c;
- 12) posesja przy ul. Mickiewicza 144;
- 13) posesja przy ul. Czorsztyńskiej 35;
- 14) posesje położone pomiędzy ul. Wita Stwosza, ul. Reduty Ordona, ul. Witkiewicza.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) Z.P.4280.MN,U – 0,1338 ha;
- 2) Z.P.4281.MN – 0,0874 ha;
- 3) Z.P.4282.MN,U – 0,0277 ha;
- 4) Z.P.4283.MN – 0,0761 ha;

- 5) Z.P.4284.MN,U – 0,0543 ha;
- 6) Z.P.4285.MN – 0,1229 ha;
- 7) Z.P.4286.MW – 0,0781 ha;
- 8) Z.P.4287.MN – 0,0769 ha;
- 9) Z.P.4288.MN – 0,0268 ha;
- 10) Z.P.4289.U,MW – 0,4397 ha;
- 11) Z.P.4290.U,MW – 0,5768 ha;
- 12) Z.P.4291.U – 0,2628 ha;
- 13) Z.P.4292.UO – 0,9950 ha;
- 14) Z.P.4293.MW,U – 0,9413 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usługi, droga wewnętrzna oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Somosierry 2” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

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

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

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) Z – symbol dzielnicy Zachód,
- 2) P – symbol osiedla Pogodno,
- 3) 4280 ÷ 4293 – numer terenu elementarnego,
- 4) w granicach terenu elementarnego Z.P.4281.MN znajduje się wydzielenie wewnętrzne oznaczone na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem 1.KDW – droga wewnętrzna;
- 5) symbole użyte w planie oznaczają:
 - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – teren zabudowy wielorodzinnej,
 - c) U – teren usług,
 - d) U,MW – teren usług z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej,
 - e) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - f) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - g) UO – teren usług oświaty.

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

- 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. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynieryjne.

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 wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **budynek o wartościach zabytkowych** – budynek wpisany do gminnej ewidencji zabytków lub budynek wskazany adresowo w ustaleniach szczegółowych, chroniony ustaleniami planu;
- 3) **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;
- 4) **dachy płaskie** – dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 5) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, punkty i stacje ładowania pojazdów elektrycznych, 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;
- 6) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budynków z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarka;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;

- 9) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 10) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 11) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) **przedogródek** – część niezabudowana działki, przeznaczona na dojście i zieleni ozdobną, znajdującą się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a linią zabudowy (elewacją frontową budynku);
- 13) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami poza miejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 14) **wartościowy drzewostan** – chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
 - b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane, drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew - powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, dagleżja, modrzew, choina, brzoza - powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 3) zakazuje się składowania materiałów na otwartej przestrzeni;

- 4) zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.;
- 5) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizację obiektów opieki nad dzieckiem tj. żłobek, przedszkole, placówka opiekuńczo-wychowawcza itp. oraz opieki nad osobami starszymi;
- 6) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych; ustalenie nie dotyczy realizacji mikroinstalacji wykorzystujących energię wiatru.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, za wyjątkiem:
 - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich,
 - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją lub przebudową ulic i dróg wewnętrznych ustalonych w planie,
 - d) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem,
 - e) niezbędnej wycinki w pasie ochrony funkcyjnej;
- 2) obszar planu, za wyjątkiem terenów Z.P.4280.MN,U i Z.P.4282.MN,U, objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się:
 - a) zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego poniżej 50 % powierzchni działki, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych;
- 4) na terenach komunikacyjnych nie obowiązują ograniczenia i zasady kształtowania zagospodarowania w SZM;
- 5) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, konstrukcyjne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (zieleń urządzona w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia), łagodzące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 6) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych - z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości dopuszcza się przy zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości przynajmniej do poziomu ustalonego w przepisach.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obejmującą obszar całego planu, z wyłączeniem terenu elementarnego Z.P.4293.MW,U, w obrębie której występują obszary zawierające układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznej kompozycji zespołu zabudowy. W granicach strefy obowiązują następujące zasady ochrony:
 - a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy typu garaże i budynki gospodarcze w linii zabudowy frontowej,
 - b) zachowanie istniejących historycznych linii i formy ogrodzeń frontów działek po granicach działek geodezyjnych,

- c) utrzymanie istniejącej historycznej formy ażurowych ogrodzeń wzdłuż ulic (materiału, wzoru, wysokości) na podmurówce, na filarach w formie czworobocznych, otynkowanych słupów, przeszła z drewna, metalowej siatki w ramie, przeszł metalowych kutych bez podmurówki; w przypadku wymiany istniejących ogrodzeń obowiązuje nawiązanie formą do charakteru istniejących ogrodzeń historycznych,
 - d) zachowanie przedogródków w zabudowie wielorodzinnej,
 - e) utrzymanie bez zmian gabarytów wysokościowych i obrysu istniejących budynków o wartościach zabytkowych wskazanych adresowo w ustaleniach, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - f) zachowanie zabudowy wskazanej do ochrony wg zasad określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - g) utrzymanie charakteru zabudowy willowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej poszczególnych obszarów dzielnicy,
 - h) kształtowanie elewacji budynków, z wyłączeniem terenu Z.P.4280.MN,U:
 - utrzymanie jednolitej faktury tynków na elewacjach,
 - zastosowanie kolorów stonowanych: gołębi, zgaszony róż, zgaszona zieleń, brązy, beże, szarości, ugrowy,
 - zakazuje się stosowania bieli na elewacjach,
 - zakazuje się docieplania i malowania fragmentów elewacji,
 - utrzymanie jednolitej formy stolarki okiennej i drzwiowej,
 - utrzymanie zasady podziałów pola okiennego,
 - zakazuje się stosowania okien bezpodziałowych w elewacjach frontowych, z wyłączeniem okien połączeniowych,
 - i) kształtowanie dachów:
 - utrzymanie jednolitego pod względem kolorystyki, kształtu dachówki i sposobu ułożenia ceramicznego pokrycia dachów,
 - zastosowanie na dachach stromych pokryć ceramicznych lub ceramiczno-podobnych.
 - j) w budynkach zabudowy wielorodzinnej obowiązuje zharmonizowanie kolorystyki całych pierzei na zasadzie odtworzenia oryginalnej kolorystyki, utrzymanie kolorystycznego podkreślenia podziałów poziomych na kondygnacjach;
- 2) na całym terenie ustala się strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą zabudowę powojenną, zespoły zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) cały obszar objęty rewitalizacją;
- 4) zasady kształtowania elewacji:
- a) zakazuje się wprowadzania na elewacjach budynków sidingu – oblicówki z tworzyw sztucznych (winył, PCV),
 - b) obowiązuje zastosowanie na elewacjach tradycyjnych materiałów typu cegła, tynk, kamień, drewno itp.;
- 5) obowiązuje utrzymanie ozdobnego charakteru frontowych części ogrodów przydomowych i przedogródków; zakazuje się utwardzania nawierzchni za wyjątkiem niezbędnych dojazdów oraz zjazdów do garaży i na zaplecze działek;
- 6) obowiązuje jednolita kolorystyka dachu, ścian lukarn i przekrycia lukarn;

- 7) dopuszcza się lokalizację nowych garaży tymczasowych wyłącznie o wysokich walorach estetycznych;
- 8) istniejące garaże blaszane do likwidacji; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem planu;
- 9) dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych przy granicy działki budowlanej;
- 10) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych;
- 11) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 12) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 5 m dla budynku krytego dachem stromym i nie więcej niż 3 metry dla budynku krytego dachem płaskim;
- 13) 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, ramp oraz istniejących przedsionków;
- 14) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,3 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m;
- 15) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 16) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych;
- 17) dopuszcza się lokalizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 18) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1,0 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1,0 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 1,6 m dla sieci ciepłej,
 - c) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 19) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 20) ustala się strefę kontrolowaną dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu sieci ciepłej: 2,0 m;
- 22) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4,0 m, po 2,0 m z każdej strony od osi linii;
- 23) 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;
- 24) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, chyba że ustalenia stanowią inaczej;
- 25) dopuszcza się zachowanie istniejącego zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu realizacji przeznaczenia określonego w ustaleniach szczegółowych – z zastrzeżeniem pkt 26; ustalenie nie dotyczy terenu elementarnego Z.P.4284.MN,U;

26) dopuszcza się remont, przebudowę i modernizację istniejących budynków, o których mowa w pkt 25, bez prawa powiększania kubatury budynku.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem ustala się z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z otaczającym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewnia ulica Poniatowskiego oraz ulice Mickiewicza, Żołnierska, Witkiewicza i Grota-Roweckiego przebiegające poza granicami planu i umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Pogodno oraz z dzielnicami Zachód i Śródmieście;
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego oraz przy podziale lokali mieszkalnych na mniejsze lokale mieszkalne nakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 7 i pkt 8, umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 4) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla rowerów	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie określa się	nie mniej niż 2mp/1 mieszkanie	nie określa się
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,2-0,5 mp/1 mieszkanie	1mp/1 mieszkanie	1,5 mp/100 mieszkań
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	0,5 – 2 mp/100 m ² pow. sprzedaży	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży
4.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 – 3 mp/100 m ² powierzchni całkowitej	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych
5.	Biura, urzędy, banki	0,6 – 1,6/100 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 3 mp/100 m ² pow. użytkowej	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej
6.	Przychodnie kliniki	nie mniej niż 0,2 mp/1 gabinet	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów

7.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie mniej niż 2 mp/25 dzieci, ale minimum 1 mp	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt
8.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę
9.	Szkoły średnie i zawodowe	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę
10.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	nie określa się	1 mp/5 zatrudnionych	nie określa się
11.	Rzemiosło	0,2 – 0,5 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	nie mniej niż 1 mp i nie więcej niż 2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/50 zatrudnionych
12.	Usługi różne	nie mniej niż 0,2/100 m ² pow. użytkowej	nie mniej niż 1 i nie więcej niż 2 mp/100 m ² pow. użytkowej	1 mp/500 m ² pow. użytkowej

- 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, a 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 4 i 5 powyższej tabeli;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) wymogi w zakresie potrzeb miejsc postojowych określone w ust. 5 pkt 4 nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe mniejsze niż 1 miejsce postojowe,
 - zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.).

6. Ustalenia inżynierskie:

- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
 - linie rozgraniczające wyznaczonej w planie drogi wewnętrznej stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 14;
- zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Żołnierska, Starego Wiarusa, Witkiewicza, Somosierry, Reduty Ordon, Wita Stwosza, Chłopiczkiego, Czorsztyńska,

Łukasińskiego, Piramowicza, Mickiewicza, Lelewela, Brodzińskiego, Sułkowskiego, położonych poza obszarem planu;

3) system wodociągowy realizuje się:

- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
- b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kanalizacji sanitarnej w ulicach: Żołnierska, Starego Wiarusa, Witkiewicza, Somosierry, Reduty Ordon, Wita Stwosza, Chłopickiego, Czorsztyńska, Łukasińskiego, Piramowicza, Mickiewicza, Lelewela, położonych poza obszarem planu, oraz do kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Brodzińskiego, Sułkowskiego, położonych poza obszarem planu;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej w ulicach: Żołnierska, Starego Wiarusa, Witkiewicza, Somosierry, Reduty Ordon, Wita Stwosza, Chłopickiego, Czorsztyńska, Łukasińskiego, Piramowicza, Mickiewicza, Lelewela, położonych poza obszarem planu, oraz do kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Brodzińskiego, Sułkowskiego, położonych poza obszarem planu;

6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji 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 lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej;

8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;

9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;

10) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe 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;

11) 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;

12) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;

13) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) 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;

- 15) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 16) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 17) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 18) część obszaru planu objęta terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”. Na terenie obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) 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.4280.MN, U (ul. Żołnierska 8 i 9)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi;
- 4) dopuszcza się rozbudowę budynku:
 - a) o maksymalnej wysokości nie wyższej niż istniejąca wysokość obiektu,
 - b) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony elewacji frontowej i elewacji bocznych,
 - c) z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi w dachu lub oknami w ścianie szczytowej budynku;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 1;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Starego Wiarusa oraz z ul. Żołnierskiej położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 8. Teren elementarny Z.P.4281.MN (ul. Reduty Ordona 25b i 27c)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna.

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: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy na działce nr 102/4 z obrębem 2075: do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy na działce nr 93/3 z obrębem 2075: do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 7,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi lub płaskimi;
- 5) dopuszcza się przekształcenia budynku mieszkalnego z dachem płaskim w następujący sposób:
 - a) w przypadku rozbudowy obowiązuje utrzymanie istniejącej formy dachu płaskiego lub realizacja dachu stromego,
 - b) maksymalna wysokość budynku rozbudowywanego:
 - z zachowaniem dachu płaskiego do 2 kondygnacji,
 - z dachem stromym do 3 kondygnacji, w tym ostatnia w dachu stromym;
 - c) z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi w dachu lub oknami w ścianie szczytowej budynku;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,75;
- 7) dopuszcza się rozbudowę budynków jednorodzinnych o maksymalnej wysokości nie wyższej niż istniejąca wysokość obiektu;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 300 m²;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Reduty Ordona poprzez teren istniejącej drogi wewnętrznej zlokalizowanej na styku wschodniej granicy terenu elementarnego, na działce nr 95/11 z obrębem 2075 położonej poza granicami planu oraz poprzez wydzielenie wewnętrzne 1.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.P.4281.MN lub spoza obszaru planu;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.KDW dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej.

§ 9. Teren elementarny Z.P.4282.MN,U (ul. Łukasińskiego 1)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową.

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 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 11,3 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,9 do 1,6;
- 4) budynek mieszkalny kryty dachem stromym;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynku:
 - a) o maksymalnej wysokości nie wyższej niż istniejąca wysokość obiektu,
 - b) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony elewacji frontowej i elewacji bocznych,
 - c) z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi w dachu lub oknami w ścianie szczytowej budynku;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 250 m²;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Łukasińskiego, położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 10. Teren elementarny Z.P.4283.MN (ul. Łukasińskiego 8b)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

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 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 8,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,75;
- 4) budynek mieszkalny kryty dachem stromym, minimum dwuspadowym;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynku jednorodzinnego:
 - a) o maksymalnej wysokości nie wyższej niż istniejąca wysokość obiektu,
 - b) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych,
 - c) z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi w dachu lub oknami w ścianie szczytowej budynku;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 700 m²;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Łukasińskiego, poprzez teren istniejącej drogi wewnętrznej zlokalizowanej na styku północnej granicy terenu elementarnego, na działce nr 197 z obrębem 2076, położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 11. Teren elementarny Z.P.4284.MN,U (ul. Piramowicza 14c)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług.

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: 42%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,8 do 1,45;
- 4) budynek mieszkalny kryty dachem stromym, minimum dwuspadowym;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynku jednorodzinnego:
 - a) o maksymalnej wysokości 7,5 m, lecz nie wyższej niż wysokość okapu istniejącego budynku,
 - b) z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi w dachu lub oknami w ścianie szczytowej budynku,
 - c) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony elewacji frontowej i elewacji bocznych,
 - d) dopuszcza się zbliżenie budynku na odległość 1,5 m do zachodniej granicy działki nr 3/2 z obrębem 2079 położonej poza granicami planu;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m²;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Piramowicza położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 12. Teren elementarny Z.P.4285.MN (ul. Brodzińskiego 89)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

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: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,4 do 1;
- 4) budynek mieszkalny kryty dachem stromym, minimum dwuspadowym;
- 5) w budynku o wartościach zabytkowych, oznaczonym na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki, z zastrzeżeniem lit. f,
 - b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych, z zastrzeżeniem lit. f,
 - c) w przypadku docieplenia budynku nakazuje się utrzymanie historycznego układu dachu w zakresie proporcji wysunięcia istniejącego naczółka dachowego,
 - d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie oknami połaciowymi w dachu,
 - e) zakazuje się rozbudowy budynku, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) w celu poprawy funkcjonowania budynku dopuszcza się od strony elewacji południowej, dobudowę zewnętrznej klatki schodowej prowadzącej na piętro budynku, przy niezbędnej ingerencji w bryłę budynku, w nawiązaniu do istniejącej historycznej kompozycji architektonicznej;
- 6) w przypadku rozbioru budynku o wartościach zabytkowych i realizacji w jego miejsce nowego budynku:
 - a) obowiązuje budowa obiektu o architekturze i gabarytach nawiązujących do historycznej architektury budynku rozebranego,
 - b) obowiązuje zachowanie pierwotnej linii zabudowy od strony ulicy, wyznaczonej przez lico budynku wyburzonego,
- 7) w przypadku konieczności rozbioru budynku o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie jego inwentaryzacji;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 800 m²;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Brodzińskiego położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 13. Teren elementarny Z.P.4286.MW (ul. Piramowicza 23)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,9 do 1,2;
- 4) budynek mieszkalny kryty dachem stromym, minimum dwuspadowym;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynku wielorodzinnego przy ul. Piramowicza 23:
 - a) od strony elewacji południowej, o maksymalnej wysokości nie wyższej niż istniejąca wysokość obiektu,
 - b) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony elewacji frontowej i elewacji bocznych,
 - c) z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi w dachu lub oknami w ścianie szczytowej budynku,
 - d) z możliwością przekrycia części nowej dachem płaskim lub stromym;
- 6) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe w dachu;
- 7) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązuje wykonanie nowej na wzór historycznej;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy typu garaże i budynki gospodarcze w linii zabudowy frontowej;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m²;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Piramowicza położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 14. Teren elementarny Z.P.4287.MN (ul. Piramowicza 26)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

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: 25 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 0,8;
- 4) budynek mieszkalny kryty dachem stromym, minimum dwuspadowym;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynku jednorodzinnej wyłącznie od strony elewacji południowej;

- a) w nawiązaniu do kompozycji obiektu istniejącego,
 - b) o maksymalnej wysokości nie wyższej niż istniejąca wysokość obiektu,
 - c) przy zachowaniu formy i gabarytów istniejącego szczytu od strony ulicy,
 - d) z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi w dachu, oknami w ścianie szczytowej budynku lub lukarnami o maksymalnej szerokości do 1,80 m;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy wolno stojącej: 700 m²;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się lokalizację zabudowy na wschodniej granicy działki.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Piramowicza oraz poprzez działkę nr 123 z obrębu 2079 – istniejącą drogę wewnętrzną zlokalizowaną wzdłuż wschodniej granicy terenu elementarnego, położoną poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 15. Teren elementarny Z.P.4288.MN (ul. Sułkowskiego 2)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową.

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: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,4;
- 4) budynek mieszkalny kryty dachem stromym, minimum dwuspadowym;
- 5) dopuszcza się rozbudowę budynku jednorodzinnego:
 - a) wyłącznie od strony elewacji ogrodowej, z utrzymaniem obrysu istniejącej ściany bocznej, z zastrzeżeniem lit. e,
 - b) o maksymalnej wysokości nie wyższej niż istniejąca wysokość obiektu,
 - c) przy zachowaniu formy i kątów istniejących połaci dachowych od strony elewacji frontowej i elewacji bocznych,
 - d) z możliwością doświetlenia poddaszy oknami połaciowymi w dachu, oknami w ścianie szczytowej budynku lub lukarnami o maksymalnej szerokości do 1,80 m,
 - e) dopuszcza się dobudowę klatki schodowej od strony ściany bocznej budynku;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 250 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Sułkowskiego położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu.

§ 16. Teren elementarny Z.P.4289.U,MW (ul. Lelewela 9)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży do 1500 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) od strony ul. Mickiewicza od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - b) od strony ul. Lelewela od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) nową zabudowę u zbiegu ul. Mickiewicza i ul. Lelewela, kształtuje się w nawiązaniu do istniejącego historycznego układu urbanistycznego zabudowy wzdłuż ul. Mickiewicza;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 2,1;
- 5) budynki kryte dachami stromymi od strony ul. Lelewela i ul. Mickiewicza;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt. 8:
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż ul. Lelewela określoną na rysunku planu traktuje się jako obowiązującą linię zabudowy;
- 9) dopuszcza się realizację zabudowy na granicy działki wyłącznie pomiędzy działką nr 8/2 z obrębem 2076 oraz działką nr 8/9 z obrębem 2896;
- 10) przy realizacji zabudowy wielorodzinnej obowiązuje lokalizacja zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej, z uwzględnieniem pkt 11:
 - a) dostępnego dla wszystkich mieszkańców obsługiwanej terenu (przestrzeń półpubliczna),
 - b) wyposażonego w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - c) o zróżnicowanej gatunkowo zieleni na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach,
 - d) powierzchnia: minimum 100 m², w jednym obszarze;
- 11) minimalna powierzchnia terenu, o którym mowa w pkt 10, liczona w granicach działki budowlanej:
 - a) 100 m², przy liczbie mieszkań do 15, tj. do 15 mieszkań obowiązuje realizacja 100 m²,
 - b) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75, tj. od 16 do 75 mieszkań obowiązuje realizacja 200 m²,

- c) 300 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75, tj. dla każdego 75 mieszkań należy liczyć odrębne 300 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Lelewela położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.P.4289.U,MW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji wbudowanej stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 17. Teren elementarny Z.P.4290.U,MW (ul. Lelewela 8a, ul. Lelewela 8c)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 14,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe kryte dachami stromymi;
- 4) budynki usługowe kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1,75;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt. 8;
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Lelewela określoną na rysunku planu, traktuje się jako obowiązującą linię zabudowy;
- 9) dopuszcza się realizację zabudowy na granicy działki wyłącznie pomiędzy działką nr 8/2 z obrębem 2076 oraz działką nr 8/9 z obrębem 2896;
- 10) przy realizacji zabudowy wielorodzinnej obowiązuje lokalizacja zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, z uwzględnieniem pkt 11:
 - a) dostępnego dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna),
 - b) wyposażonego w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - c) o zróżnicowanej gatunkowo zieleni na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach,

d) o powierzchni: minimum 100 m², w jednym obszarze;

11) minimalna powierzchnia terenu, o którym mowa w pkt 10, liczona w granicach działki budowlanej:

- a) 100 m², przy liczbie mieszkań do 15, tj. do 15 mieszkań obowiązuje realizacja 100 m²,
- b) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75, tj. od 16 do 75 mieszkań obowiązuje realizacja 200 m²,
- c) 300 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75, tj. dla każdego 75 mieszkań należy liczyć odrębne 300 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Lelewela położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.4289.U,MW, Z.P.4290.U,MW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 18. Teren elementarny Z.P.4291.U (ul. Mickiewicza 144)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 17 %.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,7 do 1,4;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi;
- 5) w budynku o wartościach zabytkowych, oznaczonym na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej, w tym gabarytów wysokościowych, form dachu, kompozycji elewacji, wystroju architektonicznego, formy stolarki,
 - b) zakazuje się zmiany ilości, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych,
 - c) utrzymuje się lub odtwarza historyczny detal architektoniczny; dopuszcza się docieplenie elewacji budynku pod warunkiem powtórzenia detalu wystroju zachowanego i odtworzenia wg dokumentacji archiwalnej,
 - d) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - e) zakazuje się rozbudowy budynku;
- 6) w przypadku rozbiórki budynku o wartościach zabytkowych:

- a) obowiązuje budowa obiektu o architekturze nawiązującej do historycznej architektury budynku rozebranego,
 - b) w przypadku realizacji w jego miejsce nowego budynku, obowiązuje zachowanie pierwotnej linii zabudowy od strony ulicy, wyznaczonej przez lico budynku wyburzonego;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m²;
- 8) nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Mickiewicza oraz ul. Brodzińskiego położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.P.4289.U,MW, Z.P.4291.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, cieplnej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 19. Teren elementarny Z.P.4292.UO (ul. Czorszyńska 35)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty – szkoła;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedszkola.

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 35 %;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,75;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych w tym jedna w dachu stromym, nie więcej niż 18,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi;
- 5) w przypadku rozbudowy budynku obowiązuje:
 - a) uwzględnienie kompozycji obiektu,
 - b) maksymalna wysokość nie wyższa niż istniejąca wysokość obiektu,
 - c) zachowanie formy dachu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Reduty Ordona, ul. Czorszyńskiej i ul. Chłopickiego położonych poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.P.4292.UO lub spoza obszaru planu;

- 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 lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 20. Teren elementarny Z.P.4293.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych;
- 3) dopuszcza się kiosk u zbiegu ul. Reduty Ordona oraz ul. Wita Stwosza.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) ustala się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16,0 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi;
- 4) szerokość elewacji nowych budynków wielorodzinnych od strony ul. Wita Stwosza nie większa niż 16 m;
- 5) usytuowanie nowych budynków wielorodzinnych w kierunku północ-południe, w nawiązaniu do układu urbanistycznego osiedla, szczytami do ul. Wita Stwosza;
- 6) dopuszcza się usługi wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych, z wyodrębnionymi wejściami;
- 7) adaptację lokali mieszkalnych na cele usługowe prowadzi się według następujących zasad:
 - a) przy usługowym użytkowaniu całego parteru kompozycję elewacji tworzy się w sposób jednorodny na całej jej szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego stosuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne;
 - b) realizacja wejść do lokali usługowych z poziomu chodnika;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0,01 do 2,0;
- 11) przy realizacji zabudowy wielorodzinnej obowiązuje lokalizacja zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej, z uwzględnieniem pkt 12:
 - a) dostępnego dla wszystkich mieszkańców obsługiwanej terenu (przestrzeń półpubliczna),
 - b) wyposażonego w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych,
 - c) o zróżnicowanej gatunkowo zieleni na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach,
 - d) o powierzchni: minimum 100 m², w jednym obszarze;
- 12) minimalna powierzchnia terenu, o którym mowa w pkt 11, liczona w granicach działki budowlanej;

- a) 100 m², przy liczbie mieszkań do 15, tj. do 15 mieszkań obowiązuje realizacja 100 m²,
- b) 200 m², przy liczbie mieszkań do 75, tj. od 16 do 75 mieszkań obowiązuje realizacja 200 m²,
- c) 300 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75, tj. dla każdego 75 mieszkań należy liczyć odrębne 300 m².

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ul. Somosierry, ul. Reduty Ordon, ul. Wita Stwosza oraz poprzez istniejący zjazd z ul. Witkiewicza, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 5.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.P.4293.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 21. 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 całego obszaru planu.

§ 22. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XXVII/790/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 lutego 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno - Somosierry” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 1202 z dnia 14 marca 2013 r.).

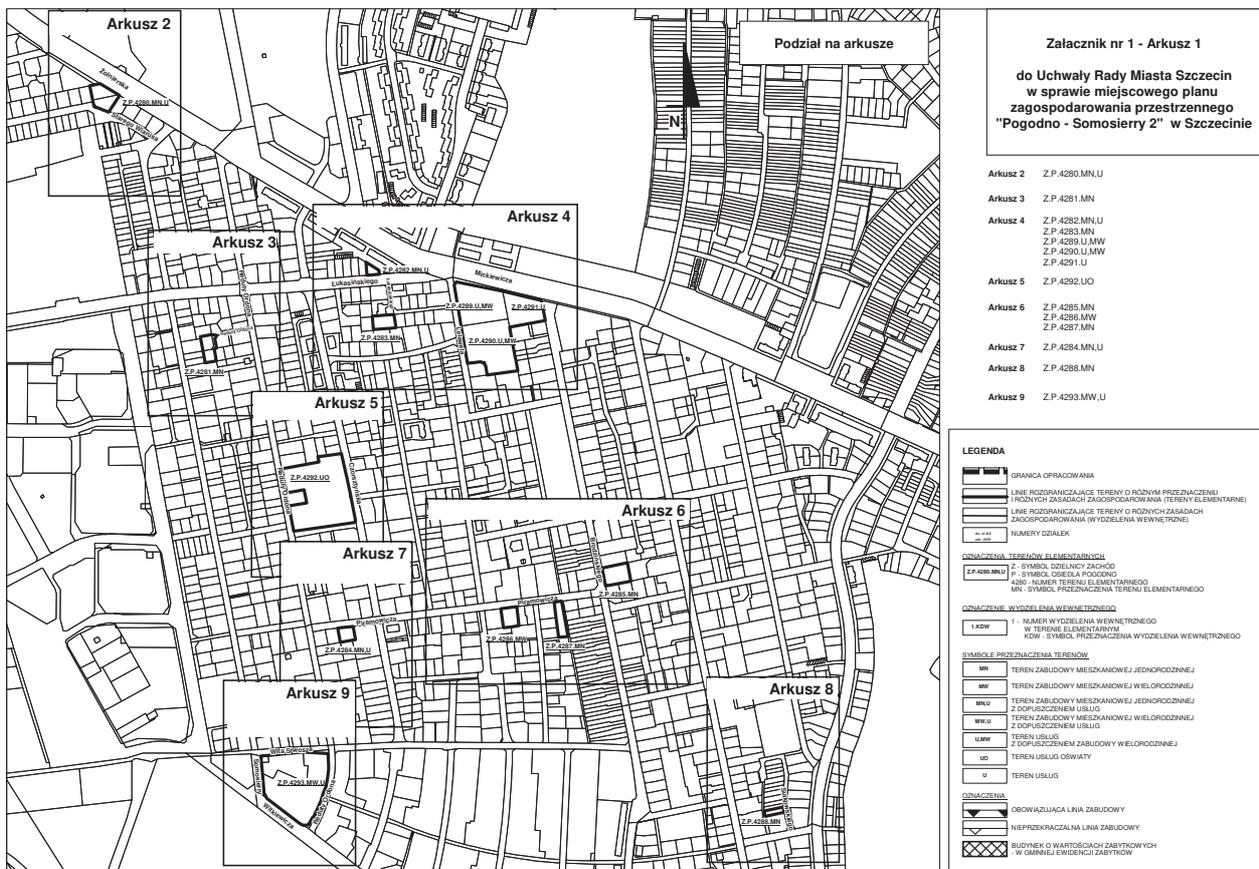
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik Nr 1 Arkusz 1 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

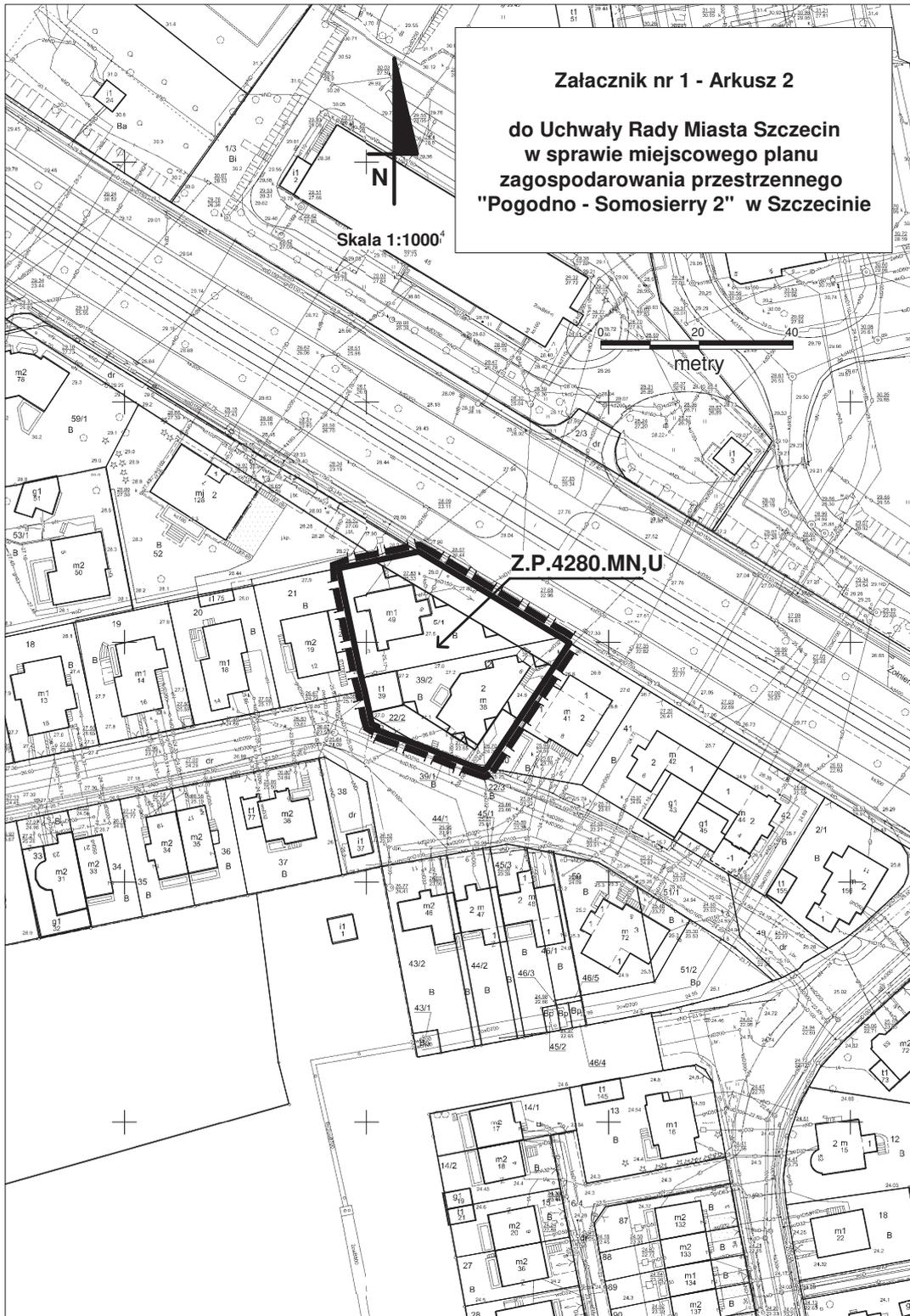
z dnia 2019 r.

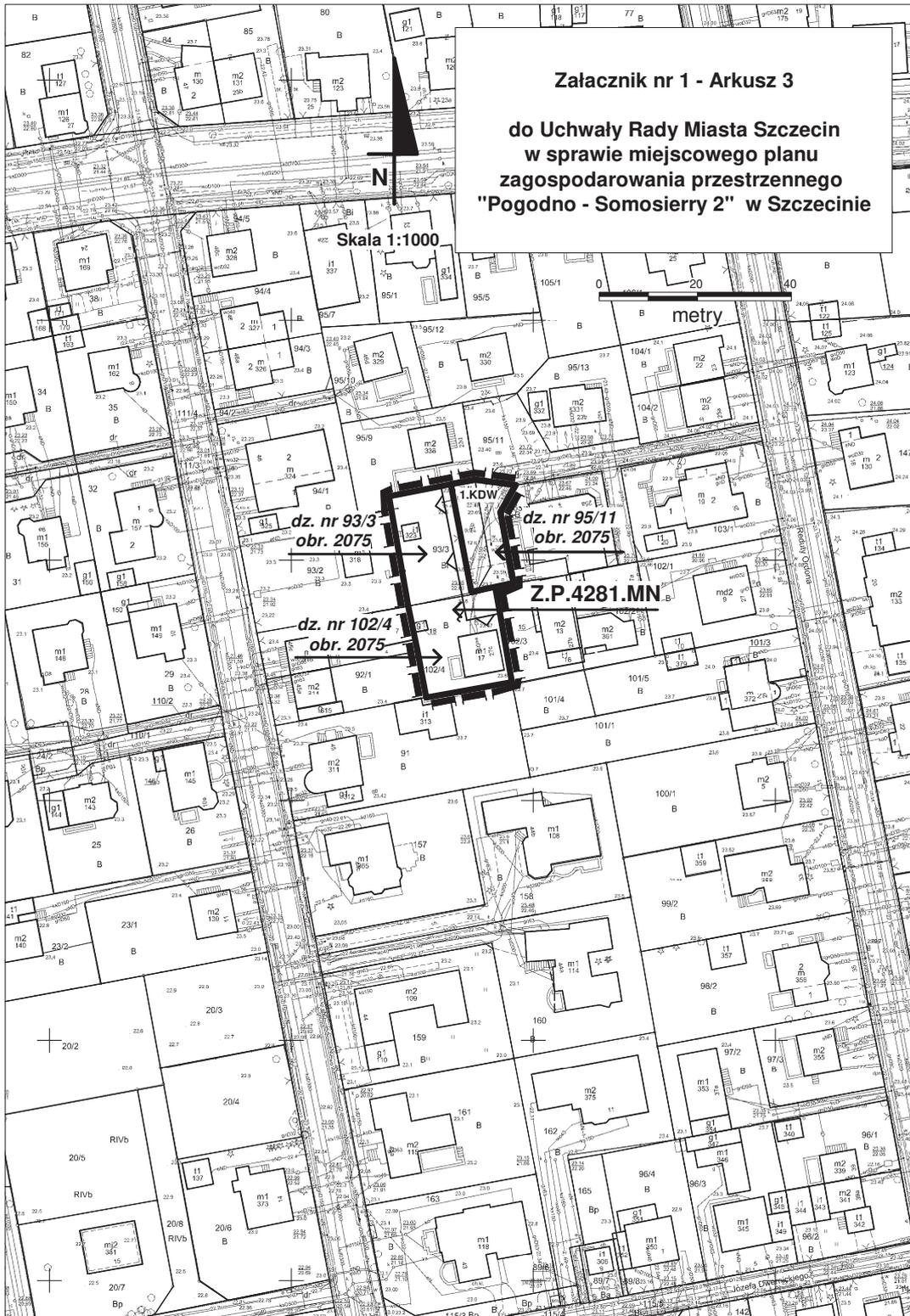


Załącznik Nr 1 Arkusz 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2019 r.

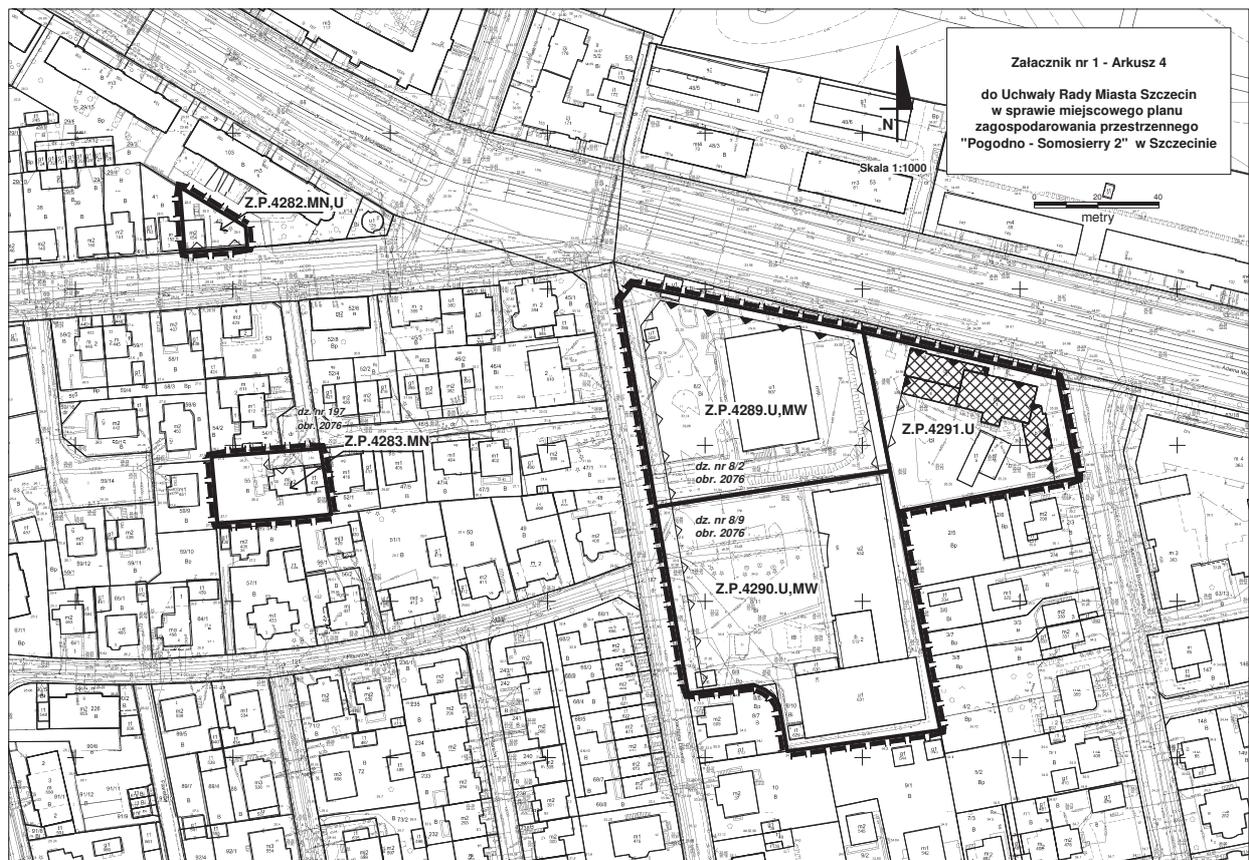


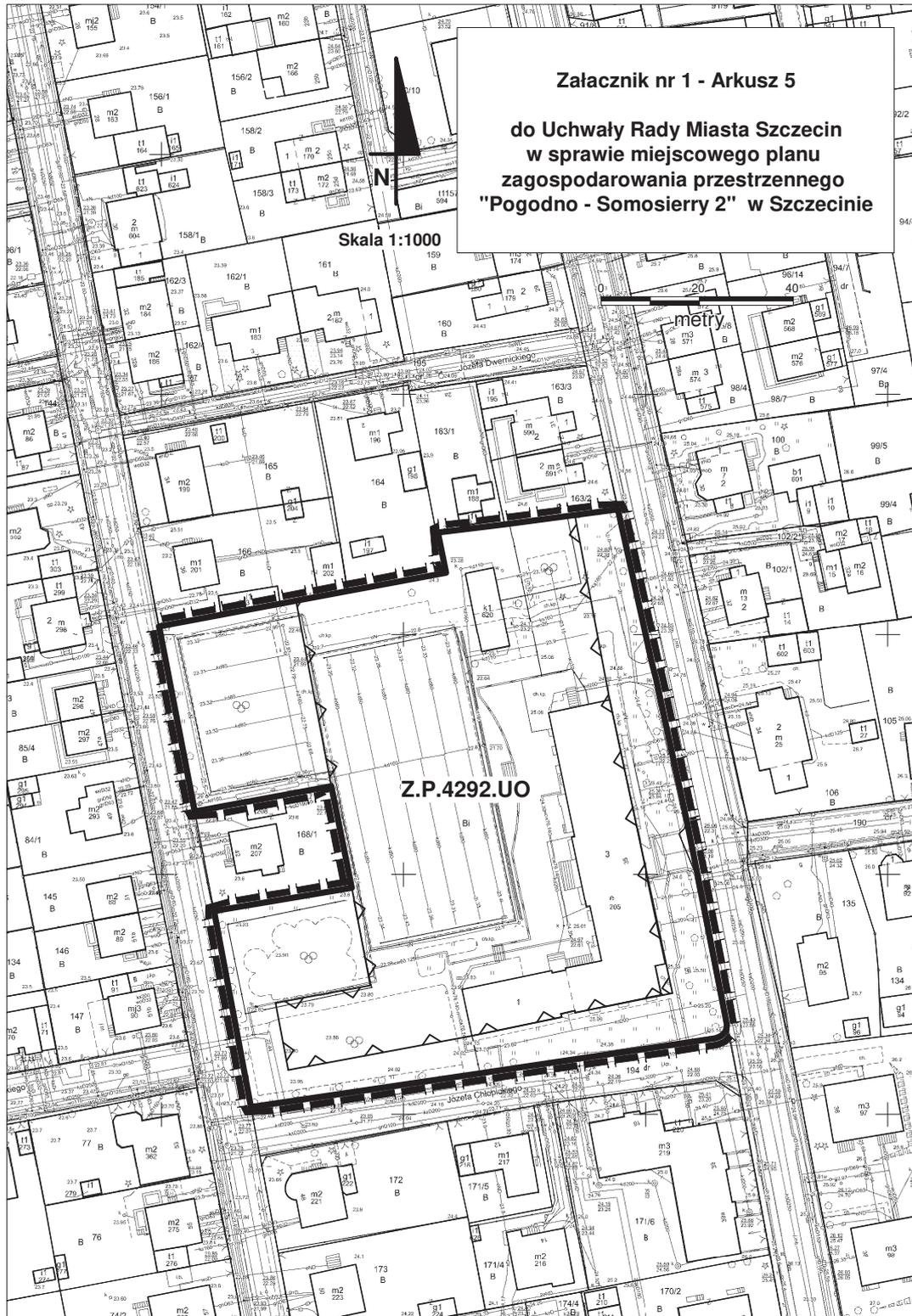


Załącznik Nr 1 Arkusz 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2019 r.



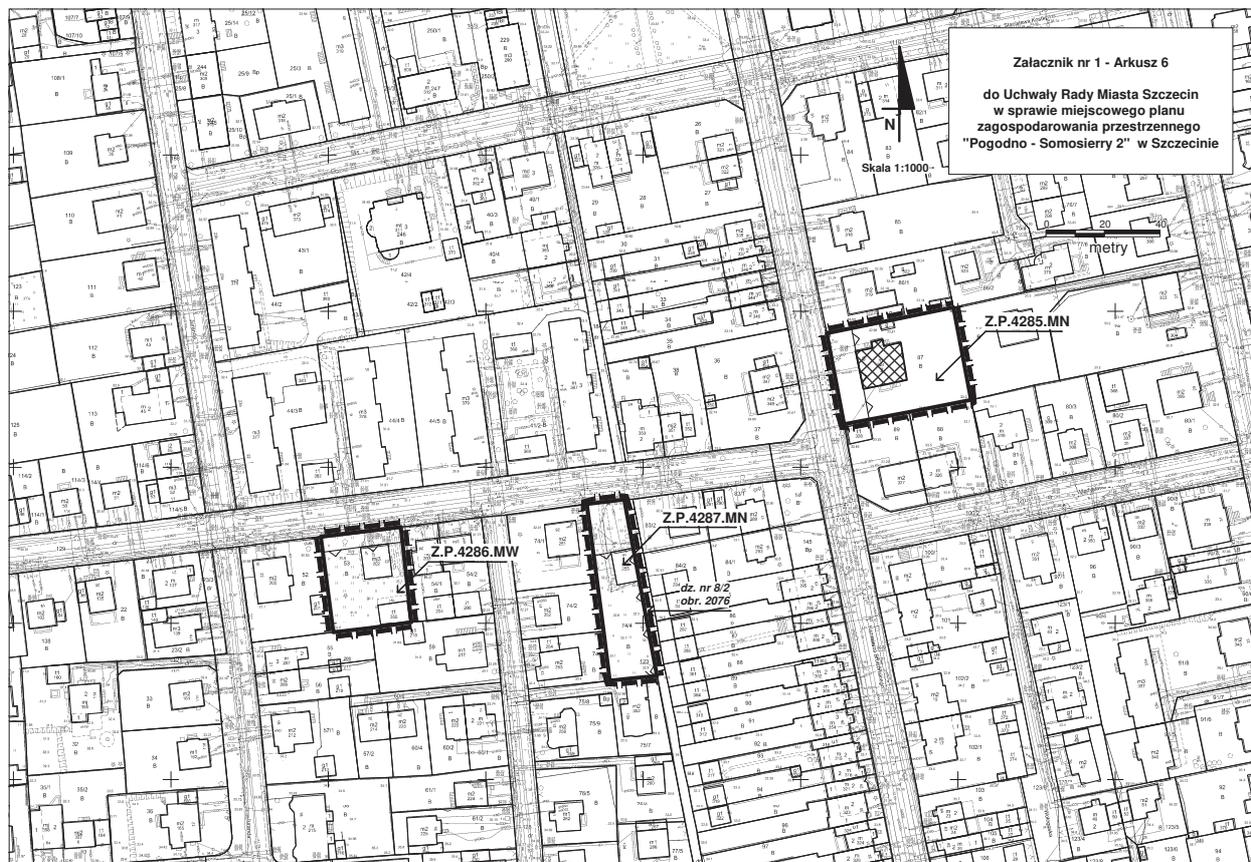


Załącznik nr 1 - Arkusz 5
do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
"Pogodno - Somosierry 2" w Szczecinie

Załącznik Nr 1 Arkusz 6 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

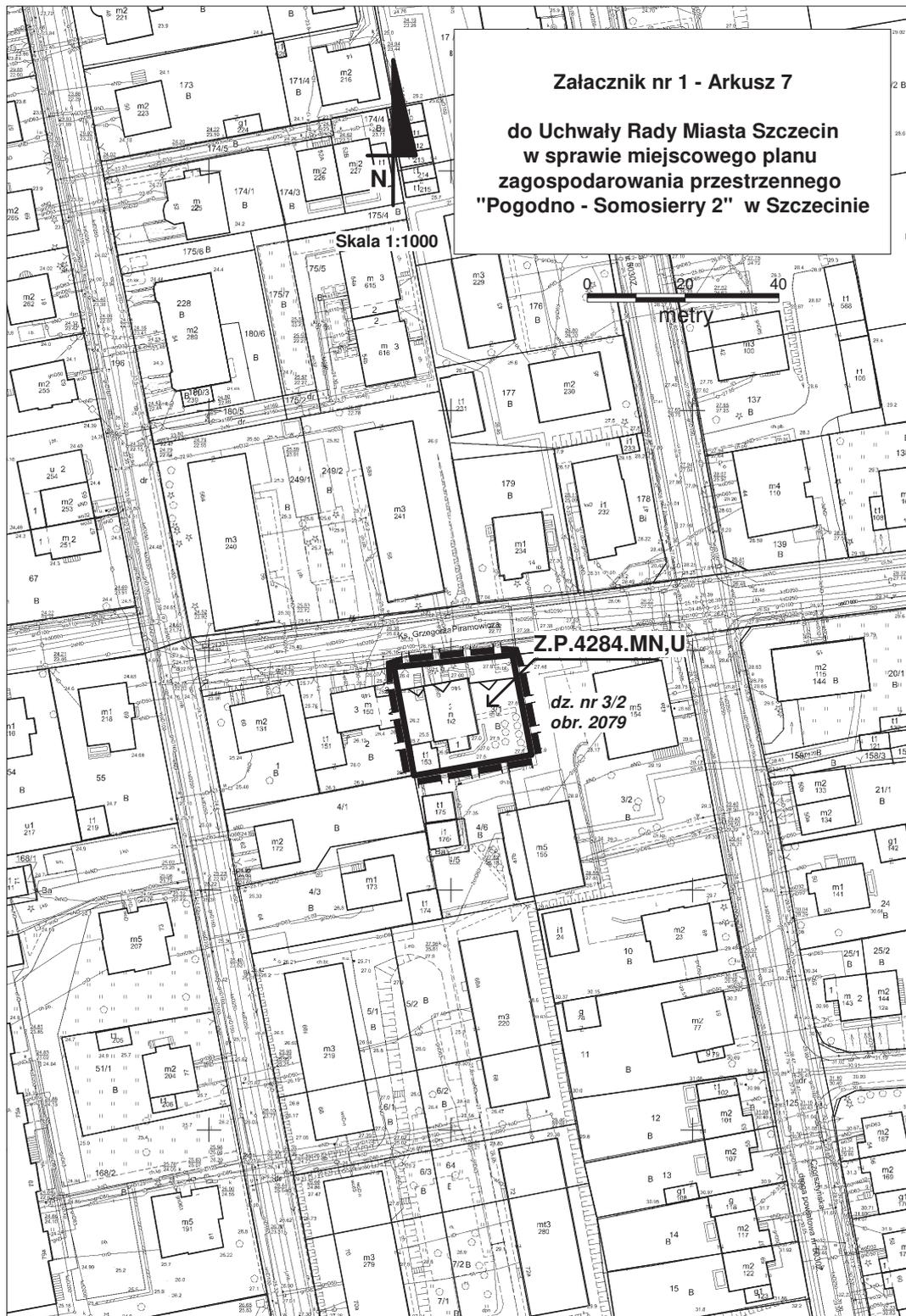
z dnia 2019 r.

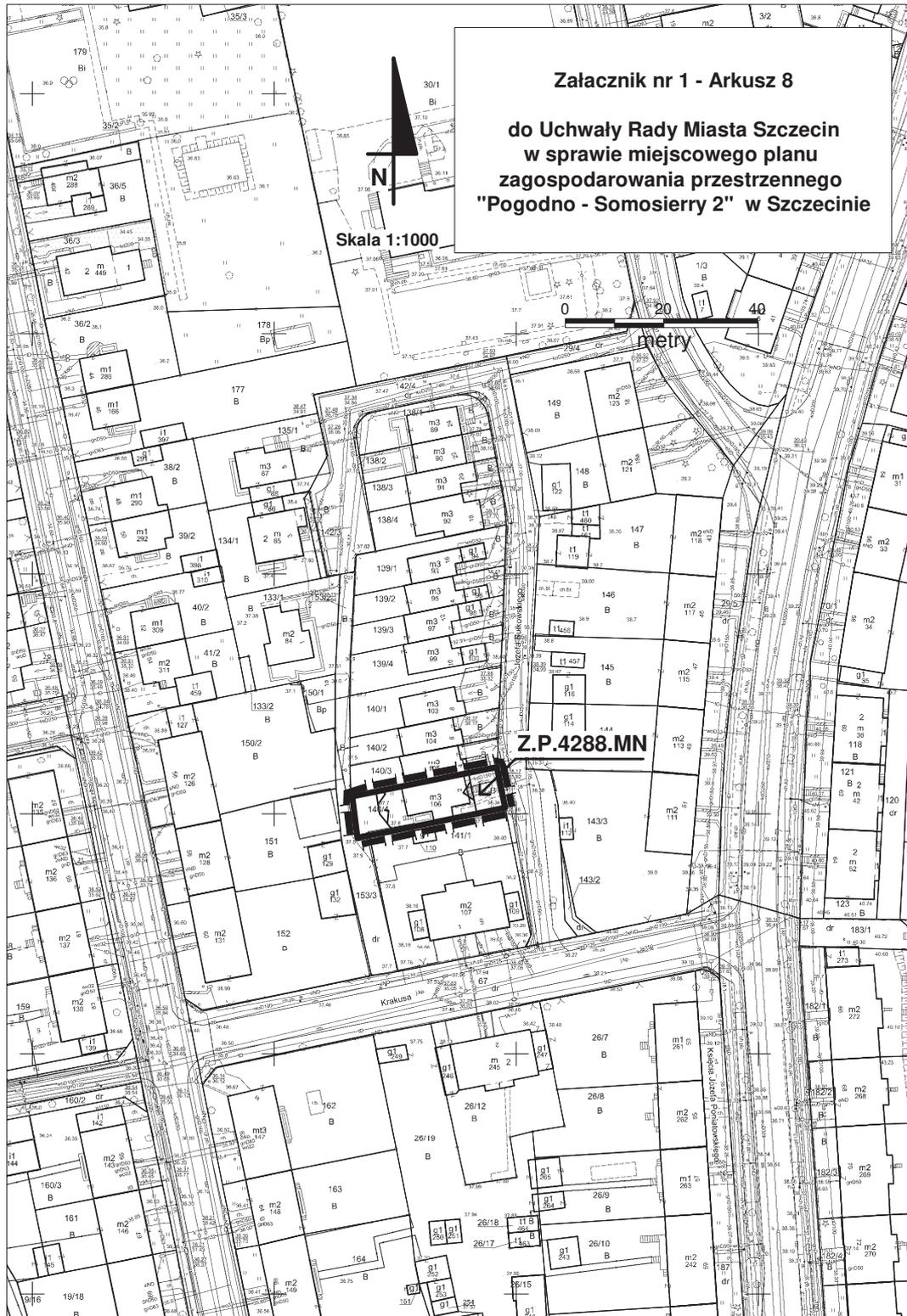


Załącznik Nr 1 Arkusz 7 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2019 r.

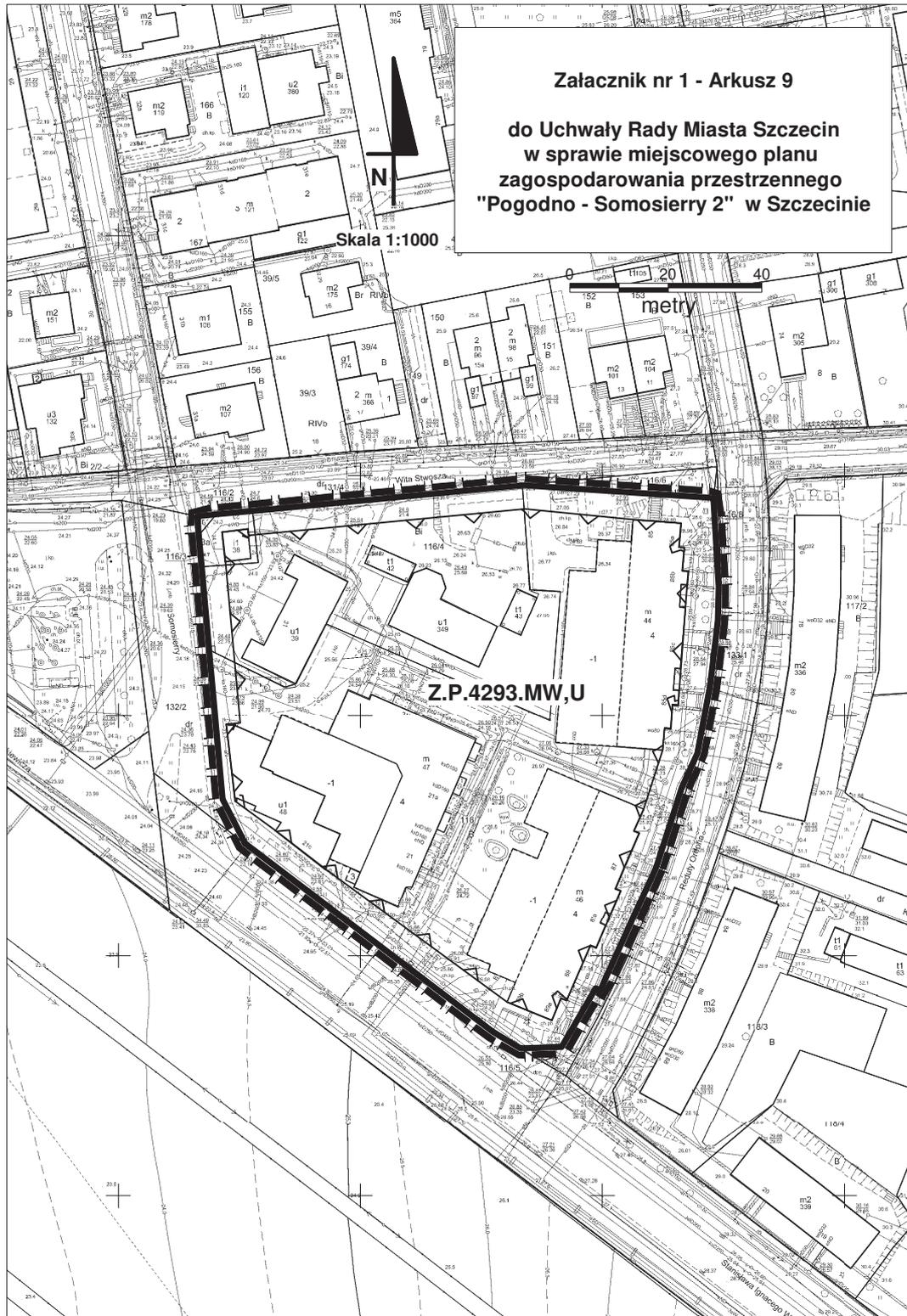




Załącznik Nr 1 Arkusz 9 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2019 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„Pogodno – Somosierry 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz.730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2019 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Somosierry 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, zm. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Somosierry 2” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Somosierry 2” w Szczecinie, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 05.07.2019 r. do 25.07.2019 r.

2. W ustalonym terminie wniesiono uwagi zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi dnia 22.08.2019 r.

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

1. Uwagi dotyczące usunięcia zapisu w terenie Z.P.4284.MN,U dopuszczającego możliwość rozbudowy domu jednorodzinnego przy ul. Piramowicza 14 c.

Uwagi nieuwzględnione.

Pozostawiono zapisy dopuszczające możliwość rozbudowy domu jednorodzinnego. Zapisy planu zostały sformułowane w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i pozwoleniu na rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Piramowicza 14 c w Szczecinie. Zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądu, obecnie istniejąca rozbudowa stanowi samowolę budowlaną, jest niezgodna z projektem i wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz posiada nakaz rozbiórki. Wejście w życie planu „Pogodno – Somosierry 2” w Szczecinie nie spowoduje legalizacji istniejącej samowoli budowlanej, gdyż jest ona niezgodna z ustaleniami planu. Ewentualna rozbudowa budynku po rozbiórce istniejącej samowoli będzie wymagała sporządzenia projektu budowlanego zgodnego z planem miejscowym oraz uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli budynku na planowaną inwestycję.

2. Uwagi dotyczące ustaleń wskaźników liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych w terenie Z.P.4293.MW,U.

Uwagi uwzględnione.

Zmniejszono zapotrzebowanie na miejsca parkingowe z 1,5 mp/1 mieszkanie na 1 mp/1 mieszkanie. Po analizach przyjęto, że działka znajduje się w Studium w II strefie – obszarze intensywnej zabudowy miejskiej, gdzie obowiązuje wprowadzenie nie więcej niż 1mp/1 mieszkanie. Wskaźnik ten jest tożsamy ze wskaźnikiem w obowiązującym mpzp „Pogodno – Somosierry” oraz pozostałych terenach w planie „Pogodno – Somosierry 2”.

3. Uwaga dotycząca przyczyny nadania w planie „Pogodno – Somosierry 2” w Szczecinie nowego numeru dla terenu elementarnego Z.P.4293.MW,U, który w obecnie obowiązującym planie „Pogodno – Somosierry” w Szczecinie ma oznaczenie Z.P.4182.MW,U.

Uwaga uwzględniona.

Numeracja terenów elementarnych w każdym kolejnym uchwalanym planie miejscowym, także w zmianie planu obowiązującego, zwykle następuje od ostatniego numeru terenu elementarnego

w poprzednio uchwalanym planie miejscowym po to, aby numery terenów elementarnych w różnych planach nie powtarzały się.

4. Uwaga dotycząca terenu elementarnego Z.P.4290.U,MW w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 14 m do 15 m i o niewpisywanie ilości kondygnacji oraz zmniejszenia ilości kondygnacji z 3 do 2 w budynku usługowym.

Uwaga nieuwzględniona.

Pozostawiono dotychczasowe parametry dotyczące wysokości zabudowy tj. wysokość do 14 m i ilość kondygnacji do 3. Pozostawienie obowiązujących zapisów planu gwarantuje zachowanie i ochronę wartościowego układu urbanistycznego i historycznego charakteru osiedla Pogodno oraz ma zapobiec przekształceniom degradującym istniejące zespoły zabudowy. Zwiększenie wysokości zabudowy do 15 m i usunięcie wskazania ilości kondygnacji umożliwiłoby realizację budynku o wysokości nawet do 5 kondygnacji, co byłoby sprzeczne z chronionym historycznym układem osiedla Pogodno.

Nie uwzględniono zmniejszenia ilości kondygnacji z 3 do 2 w budynku usługowym. Pozostawiono zapisy zgodnie z obowiązującym planem, który dopuszcza wysokość do 3 kondygnacji dla zabudowy usługowej, tym samym jest możliwość realizacji dwukondygnacyjnej zabudowy usługowej.

5. Uwaga dotycząca dopuszczenia stosowania w terenie elementarnym Z.P.4290.U,MW dachów płaskich dla budynków o funkcji wyłącznie usługowej - handlowej, dla funkcji mieszkalnej dachy strome.

Uwaga uwzględniona.

Uzupełniono zapisy planu dotyczące przekrycia budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych dachami stromymi, a budynków usługowych dachami stromymi lub płaskimi.

6. Uwaga dotycząca usunięcia z rysunku projektu planu oznaczenia obiektu będącego w gminnej ewidencji zabytków w zakresie garażu położonego przy ul. Mickiewicza 144, w terenie elementarnym Z.P.4291.U.

Uwaga uwzględniona.

Budynek garażu zbudowany został w 1971 r. i nie stanowi obiektu historycznego. W uzgodnieniu z Wojewódzkim Zachodniopomorskim Konserwatorem Zabytków oraz po konsultacji z Miejskim Konserwatorem Zabytków na rysunku planu zdjęto z przedmiotowego budynku garażu oznaczenie obiektu będącego w gminnej ewidencji zabytków.

7. Uwaga dotycząca przywrócenia ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu elementarnego Z.P.4282.MN i dopisania symbolu U do terenu elementarnego Z.P.4282.MN.

Uwaga uwzględniona.

Zapisy planu uzupełniono zgodnie ze złożoną uwagą.

8. Uwaga dotycząca braku w projekcie planu ustaleń dla terenu elementarnego Z.P.4284.MN,U, które znajdują się w obecnie obowiązującym planie „Pogodno – Somosierry” w Szczecinie, o zakazie rozbudowy budynku od strony ulicy i o dopuszczeniu rozbudowy budynku wyłącznie od strony elewacji ogrodowej, z utrzymaniem obrysu istniejącej ściany bocznej.

Uwaga nieuwzględniona.

W projekcie nowego planu usunięto zapis o zakazie rozbudowy budynku od strony ulicy z uwagi na fakt, że decyzja o warunkach zabudowy z 1999 r. dla rozbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne przy ul. Piramowicza 14 c wydana została w oparciu o obowiązujący plan ogólny z 1994 r., który był uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Plan ten wówczas nie ograniczał rozbudowy budynku od strony elewacji frontowej, tym samym zapisy zmiany planu przywracają tę możliwość.

9. Uwaga dotycząca nieobjęcia Systemem Zieleni Miejskiej terenu elementarnego Z.P.4284.MN,U, mimo, że w obowiązującym planie „Pogodno – Somosierry” w Szczecinie teren jest objęty tym ustaleniem.

Uwaga uwzględniona.

Zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 2 „obszar planu, za wyjątkiem terenów Z.P.4280.MN,U i Z.P.4282.MN, objęty Systemem Zieleni Miejskiej.” Teren elementarny Z.P.4284.MN,U znajduje się nadal w Systemie Zieleni Miejskiej.

10. Uwaga dotycząca zmiany maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej w terenie elementarnym Z.P.4284.MN,U z 42% na 25%.

Uwaga nieuwzględniona.

Zapisy planu zostały sformułowane w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i pozwoleniu na rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Piramowicza 14 c w Szczecinie. Parametr 42 % maksymalnej powierzchni zabudowy jest zgodny z wydanymi decyzjami.

11. Uwaga dotycząca braku zapisu wymagającego zachowanie kątów istniejących połączeń dachowych od strony elewacji frontowych i elewacji bocznych w terenie elementarnym Z.P.4284.MN,U, mimo, że w planie „Pogodno – Somosierry” w Szczecinie teren jest objęty tym ustaleniem.

Uwaga uwzględniona.

Zapisy planu uzupełniono zgodnie ze złożoną uwagą.

12. Uwaga dotycząca różnicy w przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w terenie elementarnym Z.P.4284.MN,U w stosunku do planu „Pogodno – Somosierry” w Szczecinie.

Uwaga nieuwzględniona.

Nieprzekraczalna linia zabudowy została zmodyfikowana i ustalona w oparciu o analizę urbanistyczną, obowiązujący plan oraz wydaną decyzję o warunkach zabudowy.

13. Uwaga dotycząca wątpliwości co do rysunku planu dla terenu elementarnego Z.P.4284.MN,U i uwidoczonych na nim przerywanych linii pokrywających się z samowolą budowlaną istniejącą na tej nieruchomości.

Uwaga nieuwzględniona.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ nie dotyczy ustaleń planu. Wskazane w uwadze linie przerywane stanowią geodezyjne oznaczenie betonowego chodnika na mapie zasadniczej, wykorzystanej do sporządzenia planu i nie są ustaleniami graficznymi rysunku planu.

14. Uwagi dotyczące obaw, że proponowane zmiany zapisów planu dla terenu elementarnego Z.P.4284.MN,U otwierają furtkę dla dalszych prób zmiany charakteru dzielnicy willowej na zabudowę śródmiejską.

Uwagi uwzględnione.

Warunki określone w planie umożliwiają zachowanie historycznego, willowego charakteru zabudowy osiedla Pogodno oraz mają na celu utrzymanie standardów warunków zamieszkania.

15. Uwagi dotyczące obaw, że proponowane zmiany zapisów planu dla terenu elementarnego Z.P.4284.MN,U stanowią akceptację istniejącej samowoli budowlanej.

Uwagi uwzględnione.

Rozstrzygnięcie kwestii zgodności istniejącego zainwestowania z zapisami planu nie stanowi przedmiotu planu. Zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądu obecnie istniejąca rozbudowa stanowi samowolę budowlaną, jest niezgodna z projektem i wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz posiada nakaz rozbiórki. Ustalenia planu odnoszą się do nowej zabudowy i ustalają sposób zabudowy

i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu nie odnoszą się do istniejącej samowoli budowlanej. Zapis § 6 ust 3 pkt 24 jednoznacznie stanowi, że „*dopuszcza się zachowanie istniejącego zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu realizacji przeznaczenia określonego w ustaleniach szczegółowych*” z wyłączeniem terenu Z.P.4284.MN,U tj.: „*ustalenie nie dotyczy terenu elementarnego Z.P.4284.MN,U*”. Zapis ten oznacza, że w terenie elementarnym Z.P.4284.MN,U nie dopuszcza się zachowania istniejącego zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu w dniu wejścia w życie niniejszego planu i bezspornie uniemożliwia legalizację samowoli budowlanej.

16. Uwaga dotycząca zmiany zapisów planu § 11 ust. 3 pkt 5 lit. a) dla terenu elementarnego Z.P.4284.MN,U poprzez nadanie mu treści: „o maksymalnej wysokości 7,5 m (wysokość zabudowy – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu lub dojazdu przy najniżej położonym wejściu do budynku od górnej płaszczyzny stropu nad ostatnią kondygnacją zawierającą pomieszczenia na stały pobyt ludzi oraz służącą celom technologicznym, magazynowym i innym związanym z działalnością podstawową wykonywaną w budynku)”, zgodnie z decyzją Nr III/557/99 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 24.09.1999 r., WUiAB.III.RE/7332/P-94/18197/99.

Uwaga nieuwzględniona.

Wysokość zabudowy w planie określa się jako wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu. Sposób mierzenia wysokości budynku określony jest w obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W planie nie stosuje się odrębnego sposobu mierzenia wysokości budynku.

17. Uwaga dotycząca zmiany zapisów planu § 11 ust. 3 pkt 5 lit. d) dla terenu elementarnego Z.P.4284.MN,U poprzez nadanie mu treści: „dopuszcza się zbliżenie budynku na odległość 1,5 m lub mniejszą po uzgodnieniu z właścicielem sąsiedniej działki do 1,20 m – 1,21 m do zachodniej granicy działki nr 3/2 z obręb 2079 położonej poza granicami planu”.

Uwaga nieuwzględniona.

Zapisy planu dotyczące zbliżenia budynku na odległość 1,5 m do zachodniej granicy działki zawarte w ustaleniu § 11 ust. 3 pkt 5 lit. d) zostały sformułowane w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy i pozwoleniu na rozbudowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Piramowicza 14 c w Szczecinie.

18. Uwaga dotycząca ustaleń planu dla terenu elementarnego Z.P.4284.MN,U w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy - 7,5 m ale nie więcej niż do okapu dachu, które eliminuje rozbudowę, ponieważ stropy piwnicy i piętra są konstrukcjami żelbetowymi i samonośnymi.

Uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie kwestii zgodności istniejącego zainwestowania z zapisami planu nie stanowi przedmiotu planu. Zgodnie z prawomocnym wyrokiem sądu obecnie istniejąca rozbudowa stanowi samowolę budowlaną, jest niezgodna z projektem i wydanymi decyzjami administracyjnymi oraz posiada nakaz rozbiórki.

Ustalenia planu odnoszą się do nowej zabudowy i ustalają sposób zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu nie odnoszą się do istniejącej samowoli budowlanej. Ustalenie wysokości 7,5 m, nie więcej niż do okapu dachu istniejącego budynku dotyczy nowej zabudowy i ma na celu zachowanie i ochronę wartościowego układu urbanistycznego i historycznego charakteru osiedla Pogodno oraz ma zapobiec przekształceniom degradującym istniejącą zabudowę i pogarszającym warunki zamieszkania.

19. Uwaga dotycząca rysunku planu dla terenu elementarnego Z.P.4284.MN,U w zakresie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, która eliminuje rozbudowę, ponieważ nie ma możliwości skrócenia o 1 m stropów samonośnych o konstrukcji żelbetowej podpartej dwoma słupami związanymi ze stropami konstrukcyjnie, mimo, że pozwolenia na budowę uwzględniały takie posadowienie rozbudowy.

Uwaga nieuwzględniona.

Nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona została w oparciu o analizę urbanistyczną, obowiązujący plan oraz wydaną decyzję o warunkach zabudowy. Rozstrzygnięcie kwestii zgodności istniejącego zainwestowania z zapisami planu nie stanowi przedmiotu planu. Ustalenia planu, w tym także rysunek planu, odnoszą się do nowej zabudowy i ustalają sposób zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu nie odnoszą się do istniejącej samowoli budowlanej. Ustalenie na rysunku planu przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy dotyczy nowej zabudowy i ma na celu zachowanie i ochronę wartościowego układu urbanistycznego i historycznego charakteru osiedla Pogodno oraz ma zapobiec przekształceniom degradującym istniejącą zabudowę i pogarszającym warunki zamieszkania.

Uzasadnienie

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Pogodno – Somosierry 2**” w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr XXXII/852/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 5 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Somosierry 2” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Projekt planu obejmuje obszary o łącznej powierzchni około 3,897 ha, położone na obszarze osiedla Pogodno w dzielnicy Zachód w Szczecinie:

- 1) posesje przy ul. Żołnierskiej 8 oraz ul. Żołnierskiej 9;
- 2) posesje przy ul. Reduty Ordona 25b oraz ul. Reduty Ordona 27c;
- 3) posesja przy ul. Łukasińskiego 1;
- 4) posesja przy ul. Łukasińskiego 8b;
- 5) posesja przy ul. Piramowicza 14c;
- 6) posesja przy ul. Brodzińskiego 89;
- 7) posesja przy ul. Piramowicza 23;
- 8) posesja przy ul. Piramowicza 26;
- 9) posesja przy ul. Sułkowskiego 2;
- 10) posesja przy ul. Lelewela 8a;
- 11) posesja przy ul. Lelewela 9;
- 12) posesja przy ul. Mickiewicza 44;
- 13) posesja przy ul. Czorszyńskiej 35;
- 14) posesje położone pomiędzy ul. Wita Stwosza, ul. Reduty Ordona, ul. Witkiewicza.

W granicach planu obecnie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usługi, usługi oświaty, droga wewnętrzna oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

W obszarze objętym projektem planu obowiązuje Uchwała Nr XXVII/790/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 lutego 2013 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Somosierry” w Szczecinie.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, droga wewnętrzna, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

W planie dokonano zmian na skutek wniosków złożonych przez osoby fizyczne lub instytucje.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- określenie zasad ochrony historycznej struktury przestrzennej dla obszaru planu objętego konserwatorską ochroną historycznej struktury przestrzennej z wyłączeniem terenu elementarnego Z.P.4293.MW,U.
- ochronę kompozycji obiektów o wartościach zabytkowych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków,
- ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, na których możliwa jest nowa zabudowa.

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

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

Zapewnienie ład przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje:

a) urbanistyczne:

- ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania i mieszczącej się w przedziale od 17% do 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego,
- wyznaczenie obszarów możliwych do zabudowy poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy, wskazanych na załączniku graficznym,
- kontynuację istniejącej linii zabudowy na danym terenie, w szczególności nawiązanie do
- zlokalizowanych już na nim obiektów budowlanych,
- ustalenie limitów wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,0;

b) architektoniczne:

- ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy, zróżnicowanej w zależności od charakteru zabudowy w danym obszarze:
 - jednorodzinnej wolno stojącej w przedziale: 7,0 m - 9,5 m,
 - jednorodzinnej wolno stojącej z dopuszczeniem usług: 7,5 m, 9,5 m i 11,3 m,
 - jednorodzinnej bliźniaczej: 9,5 m,
 - jednorodzinnej szeregowej: 9,5 m,
 - wielorodzinnej: 9,5 m,
 - wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych: 16 m,
 - usługowej: 12 m,
 - usługowej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej: 12,0 m, 14,0 m i 16,0 m,
 - usług oświaty: 18,0 m,
 - budynków garażowych i gospodarczych 3,0 m i 5,0 m w zależności od kształtu dachu;
- kształty dachów:
 - ustalono w dominującej części obszaru dachy strome, dach płaski dopuszczono dla obiektów usługowych,
 - garaże i obiekty gospodarcze kryte dachem stromym lub płaskim.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Układ przestrzenny objętego planem fragmentu osiedla Pogodno, architektura obiektów historycznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, stanowią stosunkowo dobrze zachowany zespół zabudowy mieszkaniowej, zróżnicowanej w zależności od obszaru, z nielicznymi obiektami usługowymi i terenami zieleni. Ustalenia planu mają za zadanie ochronę tego układu i poszczególnych obiektów, oraz zapobieganie przekształceniom degradującym istniejące jednorodne zespoły zabudowy.

Plan dopuszcza rozbudowę obiektów istniejących w zakresie ściśle określonym planem. Dopuszcza również wprowadzenie funkcji usług wbudowanych w obiekty mieszkalne lub przekształcenia budynków mieszkalnych na usługowe bez możliwości zmiany elewacji. Plan dopuszcza także wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w zabudowie usługowej. Ustalenia ogólnego planu, pozwolą na utrzymanie jednolitej struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla i zachowanie jego charakteru urbanistycznego.

Walory krajobrazowe kształtowane są zarówno przez wysoką jakość i estetykę zabudowy Pogodna, zróżnicowaną w zależności od układu zabudowy w obszarze (wolno stojące wille, zabudowa szeregowa i bliźniacza, enklawy zabudowy wielorodzinnej) jak i dużą wartość środowiska przyrodniczego, które pełnią tereny zieleni urządzonej - parki i skwery, zieleni przyuliczna oraz zespoły zieleni ogrodowej w zabudowie mieszkaniowej. Ustalenia planu ograniczają zabudowę przestrzeni niezabudowanych poprzez wymóg utrzymania wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej i niewielki procent zabudowy na działkach.

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

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2016.2134 z późn. zm.) oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną. W obszarze planu nie występują grunty leśne.

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

Cały obszar planu z wyłączeniem terenu elementarnego Z.P.4293.MW,U objęto strefą konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej, w obrębie której występują obszary zawierające układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznej kompozycji zespołu zabudowy.

W granicach strefy podlega ochronie:

- historyczny układ i rozplanowanie ulic i placów, linie zabudowy i przedogródki,
- historyczny charakter wnętrza urbanistycznych wraz z układem zabudowy obrzeżnej, wolno

stojącej, bliźniaczej i szeregowej typu willowego na działkach wielkości historycznej, wraz z linią i wysokością zabudowy,

- kompozycje obiektów o wartości zabytkowej (eksponowane elewacje, zwieńczenia i dachy obiektów, struktura kubatury, rozmieszczenie, wielkość i proporcja otworów, detal, stolarka, faktura użytych materiałów, zasada kolorystyki).

W obszarze planu w granicach strefy konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej znajdują się dwa obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków – budynek gazowni przy ul. Mickiewicza 144 oraz budynek mieszkalny przy ul. Brodzińskiego 89, oznaczone na rysunku planu. Ustalenia planu określają zakres ochrony obiektów zabytkowych i ich otoczenia.

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

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu utrwalają istniejące i historycznie uwarunkowane wartości przestrzenne i funkcjonalne. Ustalenia planu kreują trwałe wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając lepsze warunki rozwoju zabudowy i usług uzupełniających obszar dedykowany takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina. Podstawowym celem planu jest ochrona jakości życia mieszkańców, na poziomie co najmniej obecnej jakości życia. Plan zgodny jest z polityką przestrzenną gminy. Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego:

Obszar planu jest zlokalizowany blisko centrum Miasta, zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej.

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

Dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie w zależności od obszaru zmiany znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (około 1 min. do 15 min.).

3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

Projekt planu obejmuje tylko obszary zabudowy, nie dotyczy ciągów pieszych i rowerowych, które zlokalizowane są w terenach sąsiadujących i umożliwiają dogodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej:

Nowa zabudowa przewidziana jest w już istniejącej zabudowie Osiedla Pogodno.

2.7. Prawo własności.

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

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

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

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

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

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

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

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic, która jest dobrze rozwinięta. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewnia ulica Poniatowskiego oraz ulice Mickiewicza, Żołnierska, Witkiewicza i Grota-Roweckiego przebiegające poza granicami planu i umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Pogodno oraz z dzielnicami Zachód i Śródmieście.

Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i sieci wodociągowych w ulicach: Żołnierska, Starego Wiarusa, Witkiewicza, Somosierry, Reduty Ordon, Wita Stwosza, Chłopickiego, Czorsztyńska, Łukasińskiego, Piramowicza, Mickiewicza, Lelewela, Brodzińskiego, Sułkowskiego, położonych poza obszarem planu.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną do kanalizacji sanitarnej w ulicach: Żołnierska, Starego Wiarusa, Witkiewicza, Somosierry, Reduty Ordon, Wita Stwosza, Chłopickiego, Czorsztyńska, Łukasińskiego, Piramowicza, Mickiewicza, Lelewela, położonych poza obszarem planu, oraz do kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Brodzińskiego, Sułkowskiego, położonych poza obszarem planu.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej w ulicach: Żołnierska, Starego Wiarusa, Witkiewicza, Somosierry, Reduty Ordon, Wita Stwosza, Chłopickiego, Czorsztyńska, Łukasińskiego, Piramowicza, Mickiewicza, Lelewela, położonych poza obszarem planu, oraz do kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Brodzińskiego, Sułkowskiego, położonych poza obszarem planu. Projekt planu przewiduje retencję wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych, a dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m² - obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych.

Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn.

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

Zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych magistral ciepłych oraz sieci ciepłej zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu. Projekt planu dopuszcza 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 górnictwa, wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.; dopuszcza budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział

społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został w terminie od 05.07.2019 r. do 25.07.2019 r. wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. Dnia 10.07.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W terminie do 09.08.2019 r. była możliwość wniesienia uwag, które umieszczone zostały w wykazie uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w terminie przewidzianym ustawą.

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

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,

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

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

Zmiana obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na analizowanym terenie nie spowoduje wydatków obciążających budżet gminy.

Zestawienie dochodów (łącznie około 644 tys. zł) i ich struktura wskazuje, że największą pozycją dochodów będą: podatki i opłaty lokalne (68,8%) oraz podatek PCC (31,2%). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

7. Podsumowanie.

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

Integralną częścią uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pogodno – Somosierry 2” w Szczecinie są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 - załącznik nr 1: ark. 1, ark. 2, ark. 3, ark. 4, ark. 5, ark. 6, ark. 7, ark. 8, ark. 9;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r.) - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 4.