

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn - Policka 4”  
w Szczecinie.**

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/1086/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 stycznia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn – Policka 4” 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 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn – Policka 4” w Szczecinie zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje siedem obszarów, w granicach administracyjnych osiedla Stołczyn w Szczecinie, o łącznej powierzchni 18,47 ha:

- 1) wzdłuż ulicy Szosa Polska, w rejonie ulic: Bronisława Sobola, Perłowa, Rzeźbiarska, Pejzażowa, o pow. 14,29 ha;
- 2) w rejonie ulic: Policka, Józefa Romana o pow. 0,11 ha;
- 3) przy ulicy Polickiej, o pow. 0,20 ha;
- 4) w rejonie ulic: Policka, Władysława Nehringa, o pow. 0,38 ha;
- 5) w rejonie ulic: Władysława Nehringa, Katarzyny, o pow. 0,18 ha;
- 6) wzdłuż ulicy Władysława Nehringa, o pow. 2,77 ha;
- 7) wzdłuż ulicy Władysława Nehringa, o pow. 0,54 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach (w ha):

- 1) P.T.3009.U – 0,11 ha;
- 2) P.T.3010.MW,U – 0,20 ha;
- 3) P.T.3011.MW,U – 0,38 ha;
- 4) P.T.3012.MW,U – 0,18 ha;
- 5) P.T.3013.MW,U – 1,83 ha;
- 6) P.T.3014.MN – 0,85 ha;
- 7) P.T.3015.MN – 0,54 ha;
- 8) P.T.3016.U – 1,19 ha;
- 9) P.T.3017.MW,U – 0,80 ha;
- 10) P.T.3018.MN – 1,14 ha;
- 11) P.T.3019.MN – 1,12 ha;
- 12) P.T.3020.MN – 0,65 ha;
- 13) P.T.3021.MN – 1,39 ha;
- 14) P.T.3022.MN – 2,67 ha;
- 15) P.T.3023.MN – 0,83 ha;

- 16) P.T.3024.MN – 0,40 ha;
- 17) P.T.3025.MN – 1,34 ha;
- 18) P.T.3026.ZN – 0,21 ha;
- 19) P.T.3027.W – 0,07 ha;
- 20) P.T.3028.ZP – 0,04 ha;
- 21) P.T.3029.KPS – 0,01 ha;
- 22) P.T.3030.KD.L – 0,44 ha;
- 23) P.T.3031.KD.D – 0,25 ha;
- 24) P.T.3032.KD.D – 0,36 ha;
- 25) P.T.3033.KDW – 0,58 ha;
- 26) P.T.3034.KDW – 0,09 ha;
- 27) P.T.3035.KDW – 0,16 ha;
- 28) P.T.3036.KDW – 0,37 ha;
- 29) P.T.3037.KDW – 0,09 ha;
- 30) P.T.3038.E – 0,02 ha;
- 31) P.T.3039.E – 0,01 ha;
- 32) P.T.3040.E – 0,01 ha;
- 33) P.T.3041.KDW.R – 0,04 ha;
- 34) P.T.3042.KDW – 0,10 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, usługowej, tereny zieleni, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn – Policka 4” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

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

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

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

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

## **Rozdział 1.**

### **Zasady konstrukcji planu**

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono różne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P – symbol dzielnicy Północ;
- 2) T – symbol osiedla Stołczyn;
- 3) 3009 ÷ 3042 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbole przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) U – teren usług,

- d) ZP – teren zieleni urządzonej,
- e) ZN – teren zieleni objęty formami ochrony przyrody,
- f) W – teren cieków wodnych „Glinianka”,
- g) KPS – teren infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków sanitarnych,
- h) E – teren infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa,
- i) KD.L – teren drogi publicznej - ulica lokalna,
- j) KD.D – teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
- k) KDW – teren drogi wewnętrznej,
- l) KDW.R – teren drogi rowerowej,
- m) KT – teren korytarza technicznego.

3. Tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący: 1.ZP, 2.ZP, 1.MN, 1.U, 1.KDW, 1.KT.

4. 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 stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe łącznie.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

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

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **dach płaski** - dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 2) **dach stromy** - różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 3) **gzys koronujący** (wieńczący) - element architektoniczny wystający przed lico muru i wieńczący ścianę budynku, może stanowić część okapu;
- 4) **inżynierskie urządzenie sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych,

hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnych, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 5) **kompozycja obiektu** - układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 6) **makroniwelacja** - zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca między innymi na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 7) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m. in.:
  - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacja (grochodrzew), świdwośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
  - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyładkowy, rdestowiec japoński, ostrokończysty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekt o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 11) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 12) **pas ochrony funkcyjnej** - pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 13) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 14) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru:
  - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,

- b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących zrealizowanej do dnia wejścia w życie niniejszego planu oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 15) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 16) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 17) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 18) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujących: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 19) **typ zabudowy** - wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów, zasady kompozycji elewacji; typ zabudowy określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub cechy zabudowy ustalone w niniejszym planie;
- 20) **zieleń urządzona** - zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 21) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** - teren zieleni urządzonej dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia dla różnych grup wiekowych: rekreacyjne, wypoczynkowe, sportowe i zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) elektrowni wiatrowych,
  - b) składów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych,
  - c) parkingów dla samochodów ciężarowych,
  - d) obiektów dla działalności mogącej powodować uciążliwości w otoczeniu działki (hałas, emisja zanieczyszczeń, odory, itp.),

- e) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) stacji paliw płynnych;
- 2) na terenach budowlanych i przeznaczonych do zabudowy, przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych na cele inne niż realizacja urządzeń lub obiektów infrastruktury technicznej nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych;
  - 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) część obszaru planu objęta jest Systemem Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) na terenach objętych Systemem Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, niestanowiących terenów komunikacji, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - a) zakazuje się zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50 % powierzchni terenu elementarnego lub działki budowlanej,
  - b) dopuszcza się lokalizację nowych i rozbudowę istniejących elementów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - c) ustalenia dla Systemu Zieleni Miejskiej obowiązują również w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin i zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 4) w terenach elementarnych P.T.3022.MN, P.T.3025.MN, P.T.3026.ZN i P.T.3027.W obowiązuje zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie chronionego siedliska przyrodniczego: łągi jesionowo-olszowe, określonego na rysunku planu;
- 5) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych lub niezgodnych z siedliskiem należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.T.3014.MN, P.T.3015.MN, P.T.3018.MN, P.T.3019.MN, P.T.3020.MN, P.T.3021.MN, P.T.3022.MN, P.T.3023.MN, P.T.3024.MN, P.T.3025.MN obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych P.T.3010.MW,U, P.T.3011.MW,U, P.T.3012.MW,U, P.T.3013.MW,U, P.T.3017.MW,U obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego P.T.3028.ZP obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, dla funkcji usługowej obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakazuje się makroniwelacji terenu; przekształcenia powierzchni działki ogranicza się do niezbędnego zakresu działań związanych z realizacją obiektów budowlanych;
- 11) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

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

- 1) w granicach działki budowlanej dopuszcza się wysunięcia poza wyznaczone linie zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
  - a) na poziomie przyziemia: urządzeń zapewniających osobom ze szczególnymi potrzebami dostęp do budynku, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp,
  - b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących, innych elementów budynku;
- 2) dla budynków istniejących w dniu wejścia niniejszego planu w życie, dopuszcza się:
  - a) utrzymanie i przebudowę fragmentów budynku, w szczególności schodów zewnętrznych, wysuniętych poza wyznaczone linie zabudowy oraz poza linie rozgraniczające ulic, bez zwiększania istniejącego wysunięcia na teren ulicy,
  - b) wysunięcia ociepleń poza linie rozgraniczające ulic;
- 3) wyznaczone linie zabudowy nie ograniczają sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) na całym obszarze planu ustala się kolorystykę zabudowy:
  - a) dla elewacji: neutralna - odcienie kremu, beżu, szarości, okładzina ceramiczna o kolorystyce naturalnej,
  - b) dla dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu, szarości;
- 6) dla terenów elementarnych P.T.3011.MW,U, P.T.3012.MW,U, P.T.3013.MW,U, P.T.3014.MN i P.T.3015.MN ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, w granicach której ochronie podlegają:
  - a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry i Jeziora Dąbie na panoramę osiedla Stołczyn,
  - b) przedpole widoku na rzekę Odrę i Jezioro Dąbie;
- 7) w strefie E ochrony ekspozycji krajobrazu obowiązuje:
  - a) budowanie harmonijnej sylwety od strony rzeki Odry i Jeziora Dąbie,
  - b) utrzymanie niezakłóconych widoków z przestrzeni publicznych, w tym: ulic, szlaku wodnego, terenów zieleni,
  - c) utrzymanie bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe z rzeki Odry;
- 8) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, w elewacjach frontowych przyległych do siebie budynków, ustala się jednakowe nachylenie połaci dachowych oraz jednakową wysokość okapu dachu;
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
  - a) ustala się realizację odrębnych wejść do lokali usługowych wbudowywanych w budynki mieszkalne,
  - b) przy adaptacji lokali mieszkalnych na usługi, obowiązuje zachowanie zasadniczych elementów kompozycji elewacji frontowej budynku: osi kompozycji, linii nadproży otworów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych zlokalizowanych powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,
  - c) zakazuje się realizacji wolno stojących budynków garażowych, z wyłączeniem wielostanowiskowych garaży na minimum 3 samochody osobowe;
- 10) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej dawnej wsi Stołczyn, obejmującą tereny elementarne P.T.3011.MW,U, P.T.3012.MW,U, P.T.3013.MW,U, P.T.3014.MN i P.T.3015.MN;

- 11) w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określonej na rysunku planu, obowiązują:
  - a) ochrona historycznego zarysu terenu nawsia i jego zagospodarowania zielenią,
  - b) odtworzenie i utrzymanie linii zabudowy od strony nawsia,
  - c) nawiązanie nowej zabudowy do typu zabudowy historycznej struktury przestrzennej dawnej wsi,
  - d) stosowanie w nowej zabudowie tradycyjnych materiałów elewacyjnych, w nawiązaniu do historycznej zabudowy, np. elewacje tynkowane, ceglane, mieszana forma wykończenia elewacji,
  - e) stosowanie ceramicznych materiałów budowlanych w pokryciach dachów,
  - f) ochrona obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu, stanowiących typ zabudowy historycznej zabudowy dawnej wsi;
- 12) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązują opracowanie inwentaryzacji poprzedzającej rozbiórkę;
- 13) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych, kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem pkt 14, jak również lokalizowania w istniejących przedogródkach urządzeń technicznych, zapewniających dostęp do lokali usługowych osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 14) zakazuje się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
  - a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów,
  - b) na dachach stromych elewacji frontowych od strony ulic i placów, chyba że całą połąć dachu będzie stanowić dachówka solarna,
  - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 15) ustala się strefę W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmującą tereny elementarne P.T.3011.MW,U, P.T.3012.MW,U, P.T.3013.MW,U i P.T.3014.MN, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 16) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii) dla niskiego napięcia nn;
- 17) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 18) ustala się pas techniczny o szerokości:
  - a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
  - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
  - c) 0,5 m dla sieci ciepłej od skrajni rury po obu stronach,



- d) 0,5 m (po 0,25 m 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 minimalną odległość nowej zabudowy, od skrajni:
- a) sieci wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,
  - b) sieci kanalizacyjnych – 4 m,
  - c) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 21) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 22) wolno stojące stacje transformatorowe w terenach mieszkaniowych realizuje się w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy terenu drogi publicznej;
- 23) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
- a) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją planu,
  - b) obiektów tymczasowych zgodnych z przeznaczeniem terenu elementarnego i zgodnych z dopuszczoną formą zabudowy,
  - c) ogródków gastronomicznych;
- 24) ustalenia dotyczące minimalnej wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej;
- 25) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
- a) 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 15,
  - b) 250 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
  - c) 350 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,
  - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 26) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 27) niespełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 28) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym ustala się przez istniejące ulice położone poza obszarem planu: Szosę Polską, Policką, Władysława Nehringa;
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, ustala się – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2mp/1 mieszkanie	0	0
2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,5mp/1 mieszkanie	1mp/50 mieszkań	0,5mp/1 mieszkanie
3.	Hotele, pensjonaty, hostele	1mp/4 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1mp/50 miejsc hotelowych
4.	Domy studenckie, hotele pracownicze	1mp/5 łóżek	1mp/obiekt	1mp/10 łóżek
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, obiekty pomocy społecznej	1mp/10 łóżek	0,5mp/10 łóżek	1mp/50 łóżek
6.	Schroniska młodzieżowe	1mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt	1,5mp/10 łóżek
7.	Sklepy	1mp/40 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
8.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych);	1mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/50 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
9.	Biura, urzędy, banki	1mp/50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1mp/2000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
10.	Przychodnie i gabinety lekarskie	2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	0,5mp/1 gabinet
11.	Domy kultury	1mp/25 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp	1,5mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
12.	Placówki opiekuńczo – wychowawcze	1mp/5 zatrudnionych	0	0
13.	Szkoły podstawowe	1mp/salę dydaktyczną	1mp/szkołę	1,5mp/salę dydaktyczną
14.	Szkoły średnie i zawodowe	1mp/salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1mp/szkołę	1,5mp/salę dydaktyczną
15.	Biblioteki	1mp/20 korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1,5mp/100m <sup>2</sup> pow. całkowitej
16.	Przedszkola, miejsca	2mp/25 dzieci	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci, ale

	dziennego pobytu dzieci			min. 1 mp
17.	Usługi rzemieślnicze	1mp/5 zatrudnionych na najliczniejsze zmianie	1mp/50 zatrudnionych na najliczniejsze zmianie	1mp/25 zatrudnionych na najliczniejsze zmianie
18.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	1mp/10 miejsc	0,5mp/100 miejsc	1mp/50 miejsc
19.	Usługi różne	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,5mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt. 4, nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego, wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
  - b) zagospodarowania tymczasowego (ogródki gastronomiczne, itp.),
  - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 7) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 8) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę lub drogę wewnętrzną, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

### 5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych, drogi rowerowej, korytarza technicznego) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 18;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących sieci wodociągowych w ulicach: Bronisława Sobola, Rzeźbiarska, Pejzażowa, Perłowa oraz w ulicach położonych poza obszarem planu: Władysława Nehringa, Szosa Polska, Policka;
- 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 grawitacyjno-tłoczną do kanalizacji sanitarnej w ulicach: Władysława Nehringa, Szosa Polska, Policka położonych poza obszarem planu;
  - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej w ulicach: Władysława Nehringa, Szosa Polska, Policka położonych poza obszarem planu oraz do rowów i cieków Glinianka w obszarze i poza obszarem planu, po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
  - 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
  - 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
  - 8) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych, kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
  - 9) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej;
  - 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
  - 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłownicze zlokalizowane w obszarze i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłowniczej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
  - 12) dopuszcza się wytwarzanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych wykorzystujących:
    - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
    - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, spełniających zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
  - 13) dopuszcza się lokalizację źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
  - 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
  - 15) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 16) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
  - 17) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;

- 18) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) przebiegi sieci inżynierskich określone na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 20) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 21) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne, zmniejszające wodochłonność.

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

- 1) w granicach 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.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Teren elementarny P.T.3009.U**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) minimalna powierzchnia pojedynczego budynku: 200 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) minimalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: 0,4 do 1,5.

###### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ul. Józefa Romana, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

###### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.T.3009.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych SN i nn, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

##### **§ 8. Teren elementarny P.T.3010.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług:
  - a) w parterach budynków mieszkalnych,
  - b) wolno stojących.

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

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

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 13 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne dla wolnostojących obiektów usługowych;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,2;
- 7) dopuszcza się jeden lokal mieszkalny wbudowany w wolno stojącym budynku usługowym;
- 8) ustala się realizację zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej:
  - a) zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust.3 pkt 25,
  - b) zlokalizowanego w południowej części terenu elementarnego.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ul. Polickiej lub dróg wewnętrznych położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

### **§ 9. Teren elementarny P.T.3011.MW,U**

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

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

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 9 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) wysokość zabudowy realizowanej na obowiązującej linii zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,9;
- 7) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 10) dla budynku przy ul. Władysława Nehringa 55 - obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) zachowanie kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) zachowanie lub odtworzenie kompozycji ceglanej elewacji budynku w tym: gzymsu koronującego ze wspornikami, gzymsów nadokiennych i podokiennych, tynkowanego boniowania, gzymsu międzykondygnacyjnego, płaszczyzn tynkowanych i cokołu,
  - d) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okiennych, z symetrycznym podziałem stolarki w elewacjach południowej i wschodniej,
  - e) zakaz ocieplania elewacji północnej, południowej i wschodniej od strony zewnętrznej;
- 11) dobudowę do budynku, o którym mowa w pkt 10, dopuszcza się:
  - a) wyłącznie od strony zachodniej,
  - b) przy zastosowaniu tych samych wysokości kondygnacji, gzymsów i otworów okiennych jak w budynku przy ul. Władysława Nehringa 55;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>;
- 13) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 6 ust. 3 pkt 25.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z:
  - a) ul. Polickiej, położonej poza obszarem planu,
  - b) ul. Władysława Nehringa, położonej poza obszarem planu dla nieruchomości o adresie Władysława Nehringa 53;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;

#### **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 P.T.3011.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 10. Teren elementarny P.T.3012.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym 1.MN dopuszcza się funkcję mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 13 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym;
- 4) minimalna wysokość zabudowy frontowej wzdłuż ul. Nehringa: 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) budynki kryte dachami:
  - a) stromymi,
  - b) o układzie kalenicowym wzdłuż ul. Władysława Nehringa;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) od 0 do 1,2, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 0 dla wydzielenia wewnętrznego 1.MN;
- 7) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 10) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 25;
- 11) zakazuje się zabudowy terenu wydzielenia wewnętrznego 1.MN.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ulic: Władysława Nehringa lub Katarzyny, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.T.3012.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 11. Teren elementarny P.T.3013.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;



- 2) ustala się lokalizację usług w parterach noworealizowanych budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 14;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług w parterach istniejących budynków mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działce nr 6 z obr. 3056.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 13 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu; ustalenie nie dotyczy budynku przy ul. Władysława Nehringa 37-39, dla którego ustala się maksymalną wysokość 14,5 m,
  - b) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym; ustalenie nie dotyczy budynku przy ul. Władysława Nehringa 37-39;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b; ustalenie nie dotyczy budynku przy ul. Władysława Nehringa 37-39, dla którego ustala się dachy płaskie;
- 5) dla zabudowy realizowanej na obowiązującej linii zabudowy obowiązuje:
  - a) minimalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) układ kalenicowy dachów wzdłuż ul. Władysława Nehringa;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,2;
- 7) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 10) w terenach 1.ZP i 2.ZP:
  - a) ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną komponowaną nawiązującą do rozwiązań historycznych podkreślających geometrię nawsia,
  - b) dopuszcza się lokalizację:
    - placów zabaw,
    - urzędzeń rekreacji,
    - parkingu naziemnego w zieleni komponowanej,
  - c) na terenie parkingu naziemnego obowiązują nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej liczby miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa,
  - d) zakazuje się lokalizacji wolno stojących obiektów służących utrzymaniu porządku, takich jak np. obiekty selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych;
- 11) dla budynku przy ul. Władysława Nehringa 35 - obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) zachowanie kształtu dachu dwuspadowego wraz z ceramicznym pokryciem,
  - b) zakaz nadbudowy,

- c) kompozycja elewacji budynku z gankiem i kamiennie-ceglany m cokołem,
  - d) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okiennych, z symetrycznym podziałem stolarki w elewacji frontowej,
  - e) doświetlenie poddasza od strony ul. Władysława Nehringa wyłącznie oknami połaciowymi;
- 12) dla budynku przy ul. Władysława Nehringa 37-39 - obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
- a) zachowanie kształtu dachu, z zastrzeżeniem lit. e,
  - b) zakaz nadbudowy, z zastrzeżeniem lit. e,
  - c) kompozycja elewacji budynku w tym: gzymsu koronującego ze wspornikami, gzymsów nadokiennych i podokiennych, gzymsu międzykondygnacyjnego, zworników, z zastrzeżeniem lit. e,
  - d) zachowanie wykroju i kształtu otworów okiennych, z symetrycznym podziałem stolarki;
  - e) dopuszcza się nadbudowę dwukondygnacyjnej części budynku (przy ul. Władysława Nehringa 37) o jedną kondygnację, przy czym:
    - obowiązuje kontynuacja kompozycji elewacji frontowej budynku tzn. nawiązanie do: osi kompozycyjnych, linii podziałów i formy stolarki okiennej,
    - nadbudowa nie może być wyższa od istniejącej części budynku przy ul. Władysława Nehringa 39,
    - obowiązuje zastosowanie dachu płaskiego;
- 13) dla budynku przy ul. Władysława Nehringa 41 - obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
- a) zachowanie kształtu dachu dwuspadowego wraz z ceramicznym pokryciem i wystawką,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okiennych, z symetrycznym podziałem stolarki w elewacji frontowej,
  - d) doświetlenie poddasza od strony ul. Władysława Nehringa wyłącznie oknami połaciowymi;
- 14) lokalizację usług w noworealizowanych budynkach mieszkalnych wielorodzinnych ustala się co najmniej od strony terenu P.T.3037.KDW i wydzielenia wewnętrznego 1.ZP;
- 15) ustala się realizację zwarteo terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 25.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z drogi wewnętrznej P.T.3037.KDW, ul. Władysława Nehringa lub ul. Katarzyny, położonych poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

#### **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: P.T.3037.KDW, P.T.3013.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 12. Teren elementarny P.T.3014.MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.KDW ustala się drogę wewnętrzną;
- 3) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działkach nr 2/4, 2/5, 2/11, 2/12 i 4/7 z obr. 3056.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:
  - a) 50%,
  - b) ustalenie nie dotyczy wydzielenia 1.KDW.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 13 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b; ustalenie nie dotyczy budynków przy ul. Władysława Nehringa 23 i 29, dla których obowiązuje zachowanie istniejącego kształtu dachu;
- 5) dla zabudowy realizowanej na obowiązującej linii zabudowy obowiązuje:
  - a) minimalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) układ kalenicowy dachów wzdłuż ul. Władysława Nehringa;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,2;
- 8) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 9) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 10) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 11) dla budynku przy ul. Władysława Nehringa 23 – obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) zachowanie kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej w tym: gzymsu koronującego, gzymsów nadokiennych i podokiennych, gzymsu międzykondygnacyjnego, opasek okiennych i pilastrów,
  - d) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okiennych, z symetrycznym podziałem stolarki w elewacji frontowej;
- 12) dla budynku przy ul. Władysława Nehringa 25 – obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) zachowanie kształtu dachu dwuspadowego wraz z ceramicznym pokryciem i wystawką,
  - b) zakaz nadbudowy,

- c) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okiennych, z symetrycznym podziałem stolarki w elewacji frontowej,
  - d) doświetlenie poddasza od strony ul. Władysława Nehringa wyłącznie oknami połaciowymi;
- 13) dla budynku przy ul. Władysława Nehringa 29 – obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
- a) zachowanie kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej w tym: gzymsu koronującego, gzymsów nadokiennych i podokiennych, gzymsu międzykondygnacyjnego i boniowania,
  - d) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okiennych, z symetrycznym podziałem stolarki w elewacji frontowej.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ul. Władysława Nehringa, położonej poza obszarem planu lub drogi wewnętrznej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.T.3014.MN lub spoza obszaru planu;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.KDW dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

### **§ 13. Teren elementarny P.T.3015.MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działkach nr 2/8, 2/16, i 31 z obr. 3056.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 13 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b; ustalenie nie dotyczy budynku przy ul. Władysława Nehringa 15, dla którego obowiązuje zachowanie istniejącego kształtu dachu;
- 5) dla zabudowy realizowanej na obowiązującej linii zabudowy obowiązuje:
  - a) minimalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne,

- b) układ kalenicowy dachów wzdłuż ul. Władysława Nehringa;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,2;
- 7) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) dla budynku mieszkalnego przy ul. Władysława Nehringa 13 – obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) zachowanie kształtu dachu dwuspadowego wraz z ceramicznym pokryciem,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okiennych, z symetrycznym podziałem stolarki w elewacji frontowej,
  - d) doświetlenie poddasza od strony ul. Władysława Nehringa wyłącznie oknami połaciowymi;
- 10) dla budynku gospodarczego na posesji przy ul. Władysława Nehringa 13 – obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) zakaz nadbudowy,
  - b) zachowanie ceglanych elewacji widocznych od strony ul. Władysława Nehringa;
- 11) dla budynku przy ul. Władysława Nehringa 15a - obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) zachowanie kształtu dachu dwuspadowego wraz z ceramicznym pokryciem i wystawką,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okiennych, z symetrycznym podziałem stolarki w elewacji frontowej,
  - d) doświetlenie poddasza od strony ul. Władysława Nehringa wyłącznie oknami połaciowymi;
- 12) dla budynku przy ul. Władysława Nehringa 15 – obiektu o wartościach zabytkowych, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) zachowanie kształtu dachu,
  - b) zakaz nadbudowy,
  - c) zachowanie lub odtworzenie wystroju tynkarskiego elewacji frontowej w tym: gzymsów nadokiennych, podokiennych i międzykondygnacyjnych,
  - d) zachowanie liczby, wykroju i kształtu otworów okiennych, z symetrycznym podziałem stolarki w elewacji frontowej.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ul. Władysława Nehringa, położonej poza obszarem planu lub drogi wewnętrznej, położonej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.T.3015.MN lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej.

#### **§ 14. Teren elementarny P.T.3016.U**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna:

- a) 20% w granicach działki budowlanej,
- b) 80% w terenie wydzielienia wewnętrznego 1.U.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 1,5;
- 7) w terenie wydzielienia wewnętrznego 1.U ustala się zagospodarowanie zielenią izolacyjną w postaci pasa zwartej zieleni wysokiej i/lub średniej, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia (w tym zimozielonych), oddzielającej funkcjonalnie i technicznie (optycznie i akustycznie) obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich;
- 8) zakazuje się lokalizacji stanowisk dostawczych, ramp wyładowczo-załadowczych dla dostaw towarów od wschodniej granicy terenu elementarnego.

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu P.T.3030.KD.L (ul. Bronisława Sobola);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

### **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: P.T.3030.KD.L, P.T.3016.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/mn i realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 15. Teren elementarny P.T.3017.MW,U**

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

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

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 15 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym;

- 5) budynki kryte dachami stromymi;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,5;
- 8) ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z ustaleniami zawartymi w §6 ust. 3 pkt 25.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu P.T.3030.KD.L (ul. Bronisława Sobola);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

#### **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: P.T.3030.KD.L, P.T.3017.MW,U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego.

### **§ 16. Teren elementarny P.T.3018.MN**

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

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 12 m, do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,9.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu P.T.3033.KDW (ul. Rzeźbiarska);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.T.3031.KD.D, P.T.3033.KDW, P.T.3017.MW,U, P.T.3018.MN lub spoza obszaru planu.

### **§ 17. Teren elementarny P.T.3019.MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.KT ustala się korytarz techniczny.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 12 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,9.

## **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów P.T.3031.KD.D lub P.T.3033.KDW (ul. Rzeźbiarska, ul. Pejzażowa),
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;

## **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: P.T.3031.KD.D, P.T.3033.KDW, P.T.3019.MN lub spoza obszaru planu;
- 2) w terenie wydzielania wewnętrznego 1.KT dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu na cieku Glinianka.

## **§ 18. Teren elementarny P.T.3020.MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działce nr 13/25 z obrębem 3004.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej:

- a) 50 % dla zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 1,
- b) 30 % dla zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 12 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,9.

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**



- 1) obsługa z terenów P.T.3031.KD.D lub P.T.3033.KDW (ul. Rzeźbiarska, ul. Pejzażowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.T.3031.KD.D, P.T.3033.KDW.

### **§ 19. Teren elementarny P.T.3021.MN**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) ustala się wysokość zabudowy:
  - a) nie więcej niż 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,9.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów P.T.3031.KD.D , P.T.3032.KD.D (ul. Perłowa) lub P.T.3042.KDW (ul. Kryształowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.T.3031.KD.D, P.T.3032.KD.D, P.T.3042.KDW lub spoza obszaru planu.

### **§ 20. Teren elementarny P.T.3022.MN**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) ustala się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: łągi jesionowo-olszowe (kod siedliska 91E0-3), określonego na rysunku planu;
- 3) w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione siedlisko przyrodnicze, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących niekorzystny wpływ na to siedlisko oraz chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 12 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,9.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów: P.T.3031.KD.D, P.T.3032.KD.D (ul. Perłowa), P.T.3034.KDW (ul. Agatowa), P.T.3035.KDW (ul. Szafirowa) lub P.T.3036.KDW (ul. Perłowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.T.3031.KD.D, P.T.3032.KD.D, P.T.3034.KDW, P.T.3035.KDW, P.T.3036.KDW lub w ul. Szosa Polska (poza obszarem planu).

### **§ 21. Teren elementarny P.T.3023.MN**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 12 m, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,9.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów P.T.3032.KD.D (ul. Perłowa) lub P.T.3036.KDW (ul. Perłowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.T.3032.KD.D, P.T.3036.KDW lub w ul. Szosa Polska (poza obszarem planu).

### **§ 22. Teren elementarny P.T.3024.MN**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 12 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, przy czym ostatnia kondygnacja w dachu stromym;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,9.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenów P.T.3032.KD.D (ul. Perłowa) lub P.T.3036.KDW (ul. Perłowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

#### **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: P.T.3032.KD.D, P.T.3036.KDW, P.T.3041.KDW.R lub w ul. Szosa Polska (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej SN.

### **§ 23. Teren elementarny P.T.3025.MN**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) ustala się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: łągi jesionowo-olszowe (kod siedliska 91E0-3), określonego na rysunku planu;
- 3) w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione siedlisko przyrodnicze, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących niekorzystny wpływ na to siedlisko oraz chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 9 m, do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami o dowolnych parametrach;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 0,9.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu P.T.3032.KD.D (ul. Perłowa);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.T.3032.KD.D, P.T.3041.KDW.R lub w ul. Szosa Polska (poza obszarem planu).

## **§ 24. Teren elementarny P.T.3026.ZN**

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

Przeznaczenie terenu: teren zieleni objęty formami ochrony przyrody.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 90%;
- 3) ustala się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: łągi jesionowo-olszowe (kod siedliska 91E0-3), określonego na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji, pomostów.

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu: P.T.3031.KD.D;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) dopuszcza się dojazd do terenu P.T.3027.W.

### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.T.3031.KD.D lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej.

## **§ 25. Teren elementarny P.T.3027.W**

### **1. ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: ciek wodny Glinianka.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 100%;
- 3) ustala się zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie ochrony siedliska przyrodniczego: łągi jesionowo-olszowe (kod siedliska 91E0-3), określonego na rysunku planu;
- 4) w przypadku planowania działań o potencjalnym negatywnym wpływie na wymienione siedlisko przyrodnicze, obowiązuje podjęcie działań ograniczających oraz minimalizujących niekorzystny wpływ na to siedlisko oraz chronione gatunki roślin, zwierząt i grzybów.

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

- 1) zakazuje się działań prowadzących do pogorszenia stosunków wodnych oraz zanieczyszczenia i zabudowy istniejących cieków i zbiorników wodnych;
- 2) ustala się zachowanie istniejącej rzeźby terenu;
- 3) zakazuje się realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) zakazuje się kanalizacji cieku.

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu P.T.3031.KD.D poprzez teren elementarny P.T.3026.ZN.

### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej i podczyszczalni wód deszczowych;
- 2) odprowadzanie wód deszczowych do cieku po podczyszczeniu.

#### **§ 26. Teren elementarny P.T.3028.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zielen urządzona.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 80%.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacji, placów zabaw.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z terenu: P.T.3030.KD.L (ul. Bronisława Sobola);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

##### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.T.3030.KD.L;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego.

#### **§ 27. Teren elementarny P.T.3029.KPS**

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

Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - przepompownia ścieków sanitarnych.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) 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: 50%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu: P.T.3030.KD.L (ul. Bronisława Sobola).

##### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepompowni ścieków sanitarnych wraz z kanalizacją sanitarną i rurociągiem tłocznym ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont podczyszczalni wód deszczowych i kolektora deszczowego.

## **§ 28. Teren elementarny P.T.3030.KD.L – ul. Bronisława Sobola**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej;
- 2) ustala się szpalery drzew po obu stronach jezdni.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 20 m do 25 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego.

### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora deszczowego;
- 3) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej SN.

## **§ 29. Teren elementarny P.T.3031.KD.D**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój:
  - a) jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) na odcinku na wschód od skrzyżowania z ul. Perłową (P.T.3032.KD.D) jezdnie o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 7,6 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego.

### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) ustala się realizację sieci: elektroenergetycznej SN, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.

## **§ 30. Teren elementarny P.T.3032.KD.D – ul. Perłowa**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) ustala się zakaz połączenia z ulicą główną.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

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

### **§ 31. Teren elementarny P.T.3033.KDW – ul. Rzeźbiarska, ul. Pejzażowa**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 10 do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont przepustu na cieku Glinianka.

### **§ 32. Teren elementarny P.T.3034.KDW – ul. Agatowa**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn.

### **§ 33. Teren elementarny P.T.3035.KDW – ul. Szafirowa**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn.

### **§ 34. Teren elementarny P.T.3036.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

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

### **§ 35. Teren elementarny P.T.3037.KDW**



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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 6,5 m do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

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

### **§ 36. Teren elementarny P.T.3038.E**

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

Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa.

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

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu: P.T.3030.KD.L (ul. Bronisława Sobola).

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych.

### **§ 37. Teren elementarny P.T.3039.E**

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

Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa.

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu: P.T.3031.KD.D.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Ustala się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 38. Teren elementarny P.T.3040.E**

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

Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa.

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 0,3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa z terenu: P.T.3032.KD.D (ul. Perłowa).

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz sieci elektroenergetycznych.

### **§ 39. Teren elementarny P.T.3041.KDW.R**

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

Przeznaczenie terenu: droga rowerowa.

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

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się możliwość dojazdu awaryjnego do terenów zielonych poza obszarem planu.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci wodociągowej.

### **§ 40. Teren elementarny P.T.3042.KDW – ul. Kryształowa**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Dopuszcza się wprowadzenie programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

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

### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 41.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Uchwały nr XLI/762/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 czerwca 2005 r., w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stołczyn – Policka” w Szczecinie (Dz.Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2005 r. nr 61 poz. 1359) zmienionej Uchwałą nr XLIV/1114/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 01 marca 2010 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stołczyn - Policka” w Szczecinie pod nazwą „Stołczyn - Policka 2” (Dz.Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2010 r. nr 25, poz.566).

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

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

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

**LEGENDA**

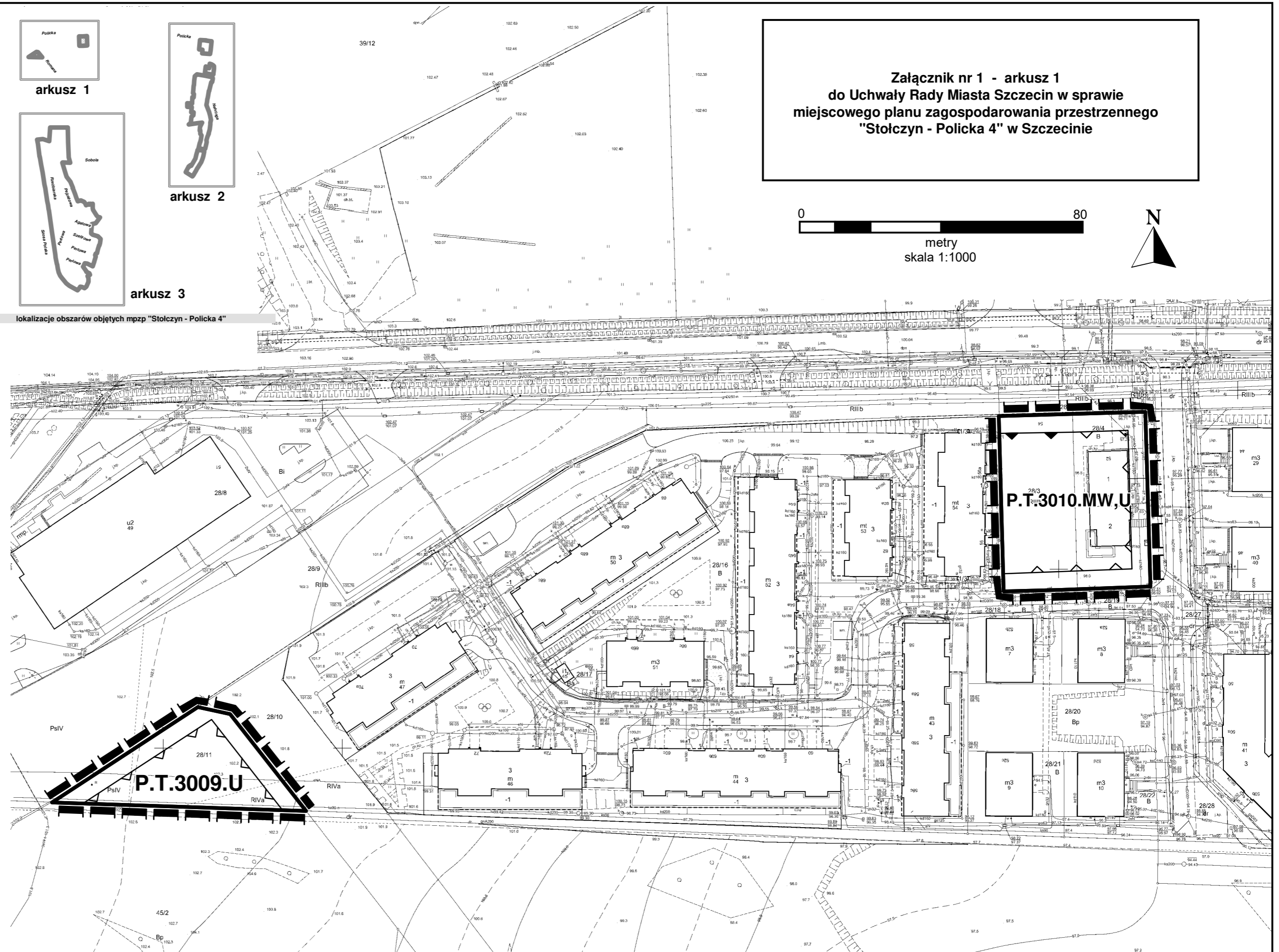
	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

**SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU**

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN USŁUG
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN ZIELENI OBJĘTY FORMAMI OCHRONY PRZYRODY
	TEREN CIEKU WODNEGO "GLINIANKA"
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW SANITARNYCH
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STACJA TRANSFORMATOROWA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TEREN DROGI ROWEROWEJ
	TEREN KORYTARZA TECHNICZNEGO

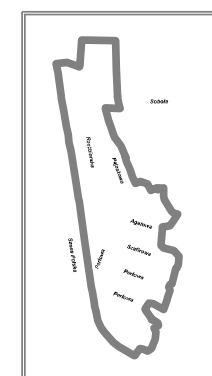
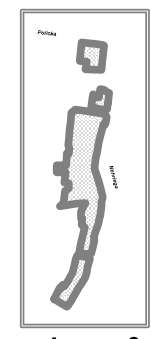
**OZNACZENIA**

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
	SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ
	SIEDLISKO PRZYRODNICZE "ŁĘGI JESIONOWO-OLSZOWE" (KOD SIEDLISKA 91E0-3)
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	SIEĆ WODOCIĄGOWA
	SIEĆ GAZOWA
	KANALIZACJA SANITARNA
	RUROCIĄG TŁOCZNY ŚCIEKÓW SANITARNYCH
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN
	ŚCIEŻKA ROWEROWA



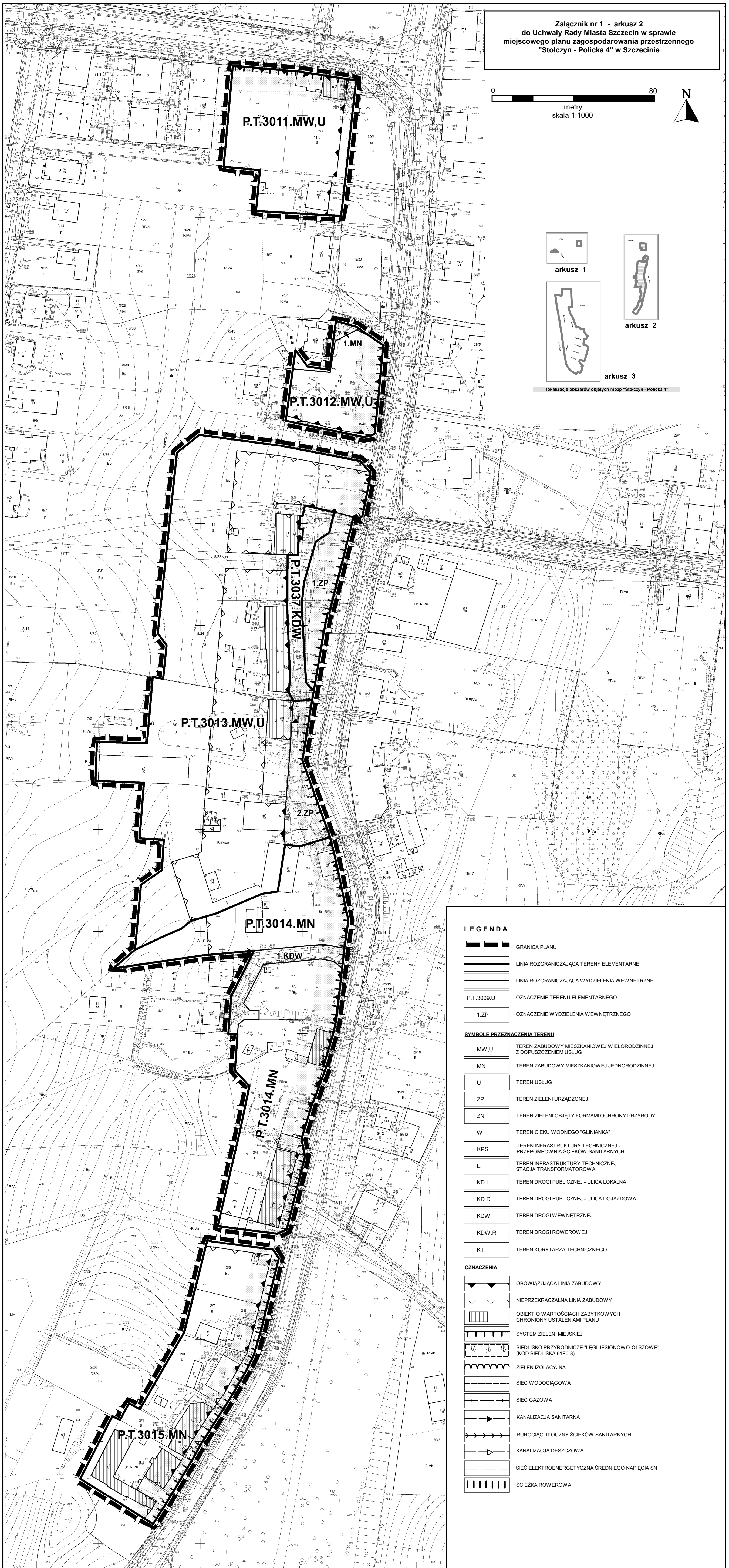
**Załącznik nr 1 - arkusz 2  
 do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie  
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 "Stołczyn - Policka 4" w Szczecinie**

0 80  
 metry  
 skala 1:1000



arkusz 3

lokalizacje obszarów objętych mpzp "Stołczyn - Policka 4"



**LEGENDA**

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA W YDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- OZNACZENIE W YDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

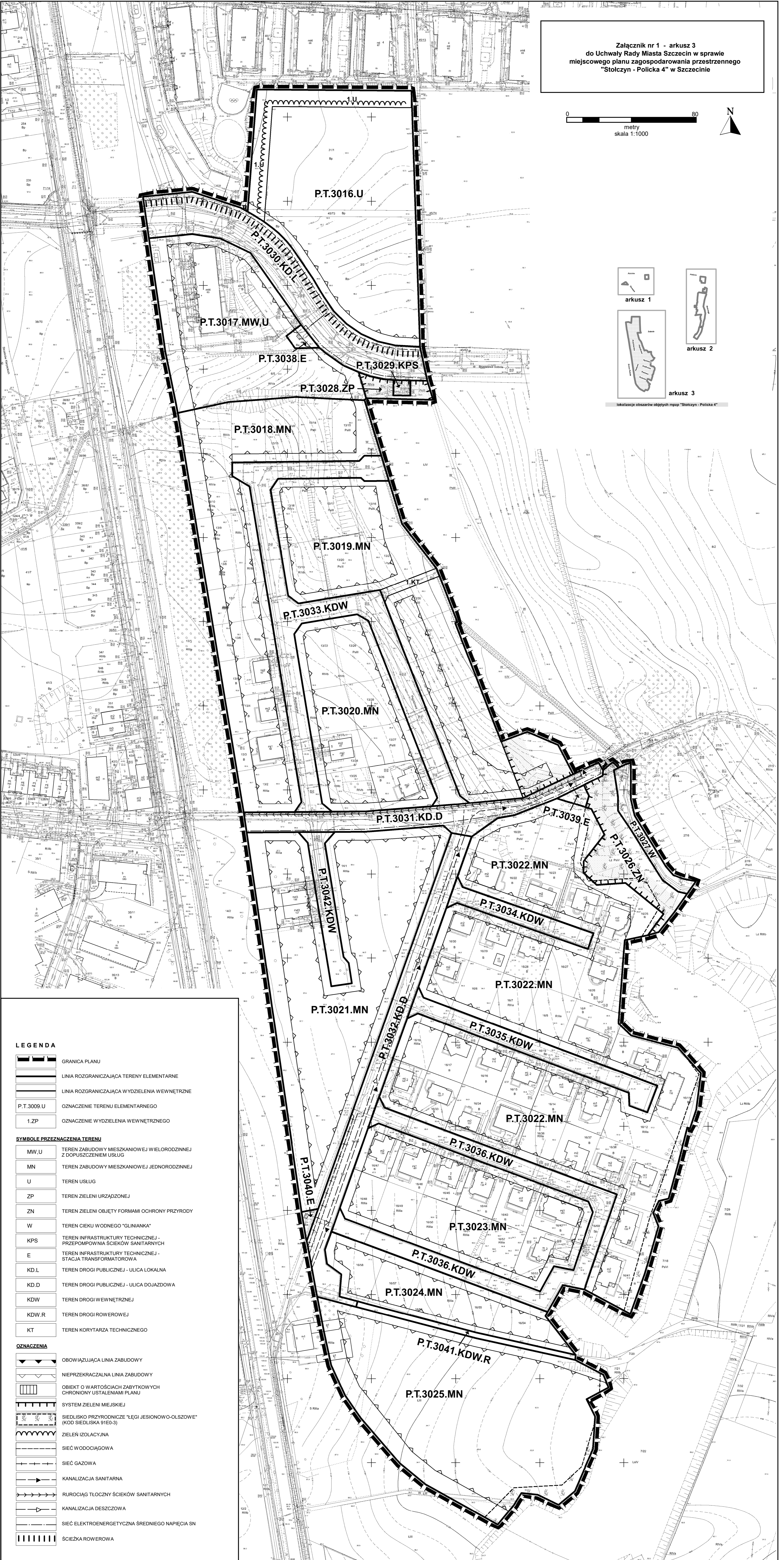
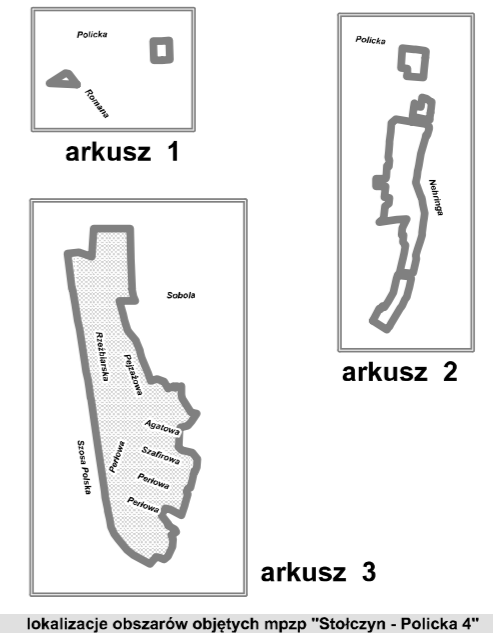
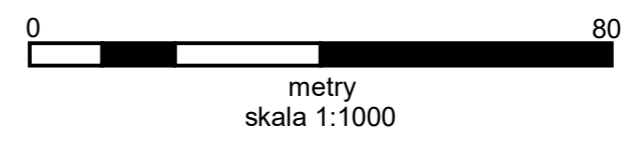
**SYMBOLY PRZEZNACZENIA TERENU**

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN USŁUG
- TEREN ZIELENI URZĄDZOJNEJ
- TEREN ZIELENI OBJĘTY FORMAMI OCHRONY PRZYRODY
- TEREN CIEKU WODNEGO "GLINIANKA"
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - PRZEPOMPOWIA ŚCIEKÓW SANITARNYCH
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STACJA TRANSFORMATOWA
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- TEREN DROGI ROWEROWEJ
- TEREN KORYTARZA TECHNICZNEGO

**OZNACZENIA**

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
- SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ
- SIEDLIŠKO PRZYRODNICZE "ŁĘGI JESIONOWO-OLSZOWE" (KOD SIEDLIŠKA 91E0-3)
- ZIELEŃ IZOLACYJNA
- SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- SIĘĆ GAZOWA
- KANALIZACJA SANITARNA
- RUROCIĄG TŁOCZY ŚCIEKÓW SANITARNYCH
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN
- ŚCIEŻKA ROWEROWA

Załącznik nr 1 - arkusz 3  
 do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie  
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 "Stołczyn - Policka 4" w Szczecinie



**LEGENDA**

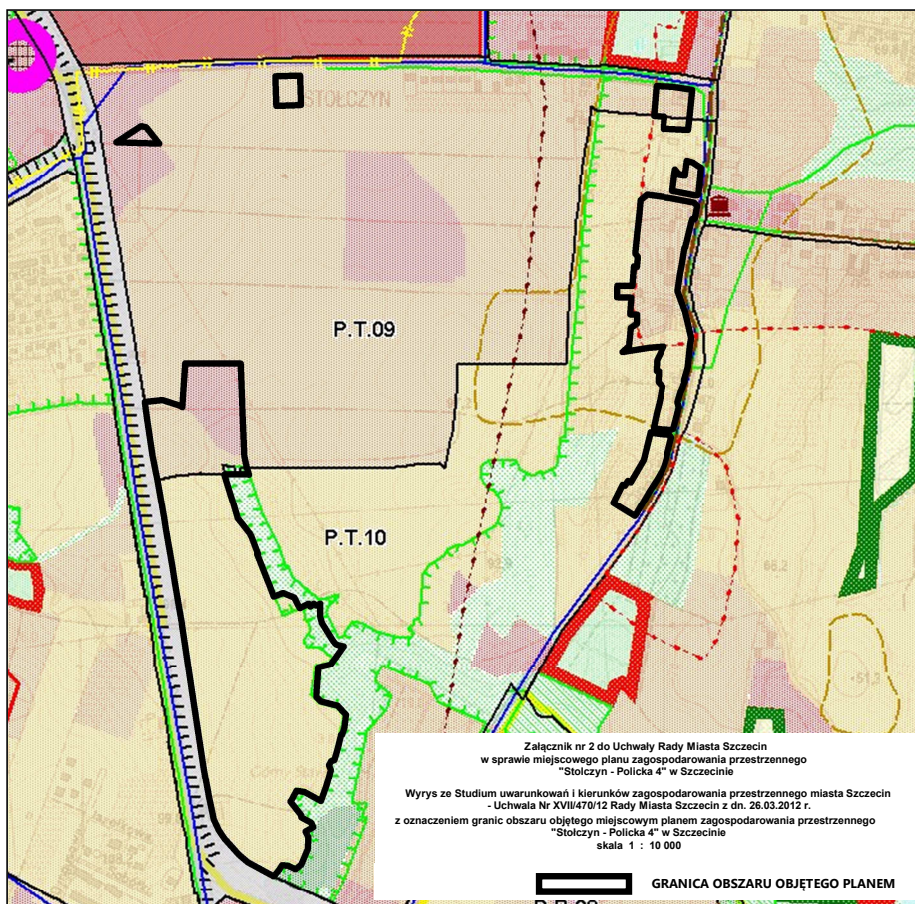
	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

**SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU**

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN USŁUG
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN ZIELENI OBJĘTY FORMAMI OCHRONY PRZYRODY
	TEREN CIEKU WODNEGO "GLINIANKA"
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW SANITARNYCH
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - STACJA TRANSFORMATOROWA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TEREN DROGI ROWEROWEJ
	TEREN KORYTARZA TECHNICZNEGO

**OZNACZENIA**

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
	SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ
	SIEDLIŚKO PRZYRODNICZE "ŁĘGI JEŚIONOWO-OLSZOWE" (KOD SIEDLIŚKA 91E0-3)
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	SIEĆ WODOCIĄGOWA
	SIEĆ GAZOWA
	KANALIZACJA SANITARNA
	RUROCIĄG TŁOCZNY ŚCIEKÓW SANITARNYCH
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNIEGO NAPIĘCIA SN
	ŚCIEŻKA ROWEROWA



**LEGENDA:**

<p><b>INFORMACJE OGÓLNE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM GRANICA MIASTA</li> <li>GRANICE GMBI BARNIEDECH</li> <li>GRANICE OSIEDLI</li> <li>GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZOOHY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE</li> <li>GRANICE OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: a - symbol osiedli b - symbol osiedli c2 - linie kolejowe w osiedlu</li> <li>GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO ŚCIEŻENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</li> <li>TERENY ZAMKNIĘTE</li> <li>MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE</li> </ul> <p><b>FUNKCJE DOMINUJĄCE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>WODY ŚRODLĄDOWE</li> <li>LASY</li> <li>ZIELEŃ CMENTARNA</li> <li>ZIELEŃ URZĄDOWA</li> <li>ZIELEŃ NATURALNA</li> <li>OGRODY OZAKOWE</li> <li>OBZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODLĄDOWEJ</li> <li>ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI</li> <li>ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI</li> <li>ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA</li> <li>USŁUGI</li> <li>OBZARY NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI PRZEZNACZONY POWIĘZ 2000 m<sup>2</sup></li> <li>USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ROŚCISŁ, TERENÓW ZIELENI</li> <li>PRODUKCJA, USŁUGI SKŁADY</li> <li>PARKI TECHNOLOGICZNE</li> <li>ROLNICZA PRZESTRZEN PRZEMYSŁOWA</li> <li>PLANOWANE SKŁADOWISKO REFLUTU</li> <li>TERENY DO ZAŁĘSNIENIA</li> <li>CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI PRZEZNACZONY POWIĘZ 2000 m<sup>2</sup></li> <li>OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH</li> <li>ŚCISŁE CENTRUM</li> <li>LOTNISKO LOKALNE</li> </ul>	<p><b>KOMUNIKACJA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>S.C. 16.Z ULICE ZBIORCZE</li> <li>S.C. 17.G ULICE GŁÓWNE</li> <li>D.S.04.GP ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO</li> <li>D.K. 12.S DROGI EKSPRESOWE</li> <li>AUTOSTRADY</li> <li>WYDZIELONE TERENY POD SST</li> <li>WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH</li> <li>PARKINGI STRATEGICZNE</li> <li>TRASY I PETLE TRAMWAJOWE</li> <li>TRASA I PETLE SZCZECIŃSKIEGO SZCZĘCIEGO TRAMWAJU</li> <li>WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIAKOWE</li> <li>ZALEŻNIENIE KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ</li> <li>LINE KOLEJOWE</li> <li>STACJE KOLEJOWE</li> <li>TERENY KOLEJOWE</li> <li>OBZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ</li> <li>MORSKI TOR WODNY</li> <li>ŚRODLĄDOWY TOR WODNY</li> <li>GRANICA POMIĘDZY I I STREFĄ PARKOWANIA</li> <li>GRANICA POMIĘDZY II I STREFĄ PARKOWANIA</li> </ul> <p><b>TURYSTYKA I SPORT:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE</li> <li>TRASY KONNE</li> <li>TRASY KAJAKOWE</li> <li>OBIEKTY SPORTOWE</li> </ul> <p><b>INŻYNIERIA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>UJEZIA WODY</li> <li>PLANOWANA ROZBUDOWA UJEZIA WODY</li> <li>TERENY OCHRONY POSREDEJ UJEZIA WODY</li> <li>ZBORNIA I POMIOWNIE WODOCIEGOWE</li> <li>PLANOWANE ZBORNIA WODOCIEGOWE</li> <li>MAGISTRALNE WODOCIEGOWE</li> <li>PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIEGOWE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I STOPTIA</li> <li>GAZOCIOGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA</li> <li>PLANOWANY GAZOCIOG WYSCHEGO CIŚNIENIA</li> <li>OCYSZCZALNIE ŚCIEKÓW</li> <li>PRZEPOMIOWNIE ŚCIEKÓW</li> <li>KOLEKTORY SANITARNE</li> <li>PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE</li> <li>RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW</li> <li>PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW</li> <li>KANALIZACJA DESZCZOWA</li> <li>PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA</li> <li>TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI</li> <li>GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA</li> <li>PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA</li> <li>ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAPIĘC 220 kV</li> <li>PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE NAPIĘC 220 kV</li> <li>ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKIEJ NAPIĘC 110 kV</li> <li>PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKIEJ NAPIĘC 110 kV</li> <li>PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWE W WYSOKIEJ NAPIĘC 110 kV</li> <li>PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE KABLOWE NAPIĘC 110 kV</li> <li>PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINE WYSOKIEJ NAPIĘC 110 kV</li> <li>CIĘPLOWNIE</li> <li>MAGISTRALNE CIĘPLOWNE</li> <li>PLANOWANE MAGISTRALNE CIĘPLOWNE</li> <li>WALY PRZECIWPÓWODZOWE</li> <li>PLANOWANE WALY PRZECIWPÓWODZOWE</li> <li>POMIOWNIE MELIORACYJNE</li> <li>PLANOWANE POMIOWNIE MELIORACYJNE</li> <li>OBZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ</li> <li>GRANICE GŁÓWNEJ ZBIORNIKI WÓD PODZIEMNYCH</li> <li>PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH</li> <li>STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW</li> <li>INSTALACJA DO PRZESZTALCANIA UNESKODLIKOWANIA LUB ODDYSK ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWIARYTYCZNYMI</li> </ul>	<p><b>OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>OBZARY ZABYTEKOWE WYPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW</li> <li>OBIEKTY ZABYTEKOWE WYPISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW</li> <li>STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ</li> <li>STREFA "E" OCHRONY EKSPLOZCJI</li> <li>STREFA "W" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH</li> <li>STREFA "W" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH</li> <li>STREFA "W" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH</li> <li>STANOWISKO DOKUMENTACYJNE</li> <li>GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH</li> <li>PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH</li> <li>GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH</li> <li>PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH</li> <li>ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY</li> <li>PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY</li> <li>ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OBYWATELSKIE I NIEOBYWATELSKIE</li> <li>PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OBYWATELSKIE I NIEOBYWATELSKIE</li> <li>ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE</li> <li>PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE</li> <li>ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE</li> <li>PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE</li> <li>SIĘC OBSZARÓW "NATURA 2000"</li> <li>GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY FFARÓW "NATURA 2000"</li> <li>GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIĘDULEK "NATURA 2000"</li> <li>PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIĘDULEK "NATURA 2000"</li> <li>PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TERENÓW OCHRONY BOTANICZNYCH</li> <li>OBZARY NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH</li> <li>ROZSA HOPALAN</li> <li>GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO SYSTEMEM ZIELEŃ MIEJSKIEJ (SZM)</li> <li>OBZARY DO REKULTYMACJI</li> <li>ZZ-1 ZAKAZ ZABUDOWY</li> <li>ZZ-2 OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY</li> </ul>
---	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2021 r.

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

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

**§ 1.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zm.) – zadania własne gminy.

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

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

2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

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

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	P.T.3031.KD.D	Ulica dojazdowa dla obsługi terenów przyległych. Budowa jezdni, chodników, skrzyżowania z ulicą główną i skrzyżowania z ulicą dojazdową P.T.3032.KD.D, budowa odwodnienia i oświetlenia ulicy, urządzenie zieleni wysokiej i niskiej. Budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych.
2.	P.T.3032.KD.D	Ulica dojazdowa dla obsługi terenów przyległych. Budowa jezdni, chodników, budowa odwodnienia i oświetlenia ulicy, urządzenie zieleni wysokiej i niskiej. Budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
3.	P.T.3041.KDW.R	Droga rowerowa dla obsługi terenów przyległych. Budowa ciągu pieszo – rowerowego, odwodnienia i oświetlenia ciągu.

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

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

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

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).



**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, ze zm.) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2021 r.

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

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

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn – Policka 4” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22.10.2020 r. do 12.11.2020 r.

2. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 27.11.2020 r. wniesiono uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 02.12.2020 r.

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

- 1) Uwaga dotycząca możliwości grawitacyjnego zrzutu wód opadowych do naturalnego obniżenia terenu znajdującego się poza obszarem planu.

**Uwaga nie dotyczy obszaru planu.** Zagłębienie terenu, do którego miałyby grawitacyjnie spływać wody opadowe znajduje się poza granicami opracowania planu „Stołczyn – Policka 4”. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn – Policka” (Uchwała nr XLI/762/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 czerwca 2005 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina terenu „Stołczyn – Policka” zmieniona Uchwałą nr XLIV/1114/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 01 marca 2010 r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stołczyn - Policka” w Szczecinie pod nazwą „Stołczyn - Policka 2”) ustalenia dla terenu elementarnego P.T.01.065.ZP/W nie pozwalają na zrzut wód opadowych w ten teren – teren wskazany jako proponowany użytek ekologiczny. W Waloryzacji przyrodniczej miasta Szczecina z 2018 roku wskazane w tym obszarze zostało siedlisko przyrodnicze. Ustalenia planu „Stołczyn – Policka 4” nie kolidują z wnioskowanym rozwiązaniem.

- 2) Uwaga dotycząca zmniejszenia minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej do 10 % w terenie elementarnym P.T.3009.U.

**Uwaga uwzględniona.** Dla terenu elementarnego P.T.3009.U ustalono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną w granicach działki budowlanej: 10%;

- 3) Uwaga dotycząca zmniejszenia minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej do 25 % w terenie elementarnym P.T.3010.MW,U.

**Uwaga nieuwzględniona.** Pozostawiono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną na poziomie 50% w granicach działki budowlanej - zgodnie z wnioskiem o zmianę planu „Stołczyn – Policka” inicjującym procedurę mpzp. „Stołczyn – Policka 4” w Szczecinie;

- 4) Uwaga dotycząca zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od południowej strony terenu P.T.3010.MW,U.

**Uwaga uwzględniona.** Przywrócono pierwotny przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 5) Uwaga dotycząca wykreślenia zapisu dotyczącego realizacji zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego dla działki nr 28/3 w terenie elementarnym P.T.3010.MW,U.

**Uwaga nieuwzględniona.** Pozostawiono zapis dotyczący zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, w ramach polepszania standardów zamieszkania. Zapis ten gwarantuje realizację zwartego terenu rekreacyjnego na działce zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2021 r.

Zalacznik5.gml

## Uzasadnienie

### do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn - Policka 4” w Szczecinie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn – Policka 4” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXXVII/1086/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 stycznia 2018r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stołczyn Policka 4” w Szczecinie. Obecnie w granicach obszaru opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin terenu „Stołczyn – Policka” (uchwała Nr XLI/762/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 20 czerwca 2005r.), zmieniony uchwałą Nr XLIV/1114/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 1 marca 2010r. w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Stołczyn – Policka” w Szczecinie pod nazwą „Stołczyn – Policka 2”.

#### 1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 18,47 ha, położony w obszarze osiedla Stołczyn w dzielnicy Północ. Do sporządzenia planu przystąpiono się na wniosek prywatnych właścicieli gruntów oraz Wydziału Zasobu i Obrotu Nieruchomościami (dawniej WGN). Proponowane zmiany obowiązującego planu w rejonie ulicy Polickiej zmieniają przeznaczenie terenów z parkingu samochodowego na zabudowę usługową oraz z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę wielorodzinną. W rejonie ulicy Władysława Nehringa nowy plan weryfikuje ustalenia dotyczące ochrony zabytków, a w rejonie ulic Perłowej i Rzeźbiarskiej zaktualizowane zostały ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej. Obszar jest w większości zagospodarowany, w dużej mierze obiektami mieszkalnymi. Plan wskazuje nowy teren usługowy o charakterze lokalnym. Bezpośrednio poza granicą planu znajduje ul. Szosa Polska – główna droga łącząca Szczecin z Policami.

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne:

- a) ustalenie warunków dla nowej zabudowy (linie zabudowy, maksymalna wysokość, maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, formy dachów),
- b) ustalenie warunków ochrony obiektów o wartościach zabytkowych oraz warunków zabudowy sąsiedniej, zbliżonej parametrami do istniejących budynków historycznych,
- c) ochrona terenów zielonych i siedliska przyrodniczego.

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

Architektoniczne walory obszaru to wartościowe obiekty historyczne, zlokalizowane w obszarze dawnej wsi Stołczyn.

O walorach krajobrazowych świadczy, że jego część, położona wzdłuż ulicy Władysława Nehringa objęta jest strefą E ochrony ekspozycji, w granicach której ochronie podlegają:

- a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry i Jeziora Dąbie na panoramę osiedla Stołczyn,
- b) przedpole widoku na rzekę Odrę i Jezioro Dąbie.

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

W zachodniej części obszaru opracowania, w obrębie cieków Glinianka, występuje **siedlisko przyrodnicze łągi jesionowo-olszowe (91E0-3)**, chronione zapisami planu.

Obszar planu, w obrębie ulic Nehringa oraz Polickiej, wchodzi w skład Systemu Zieleni Miejskiej, łącząc się z kompleksami zieleni po drugiej stronie ulicy Nehringa, poprzez dolinę potoku Glinianka.

Ustalenia planu i wynikające z ich realizacji następstwa będą miały charakter miejscowy, a przekształcenia z nich wynikające nie zmienią struktury funkcjonalnej obszaru. Realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi, nie prowadzi do pogorszenia aktualnego stanu.

W obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne.

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

W obszarze opracowania znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych – chronione ustaleniami planu, dla których ustala się m.in. zachowanie gabarytów wysokościowych i formy dachu, zachowanie kompozycji elewacji wraz z zachowaniem lub odtworzeniem detalu architektonicznego i przywróceniem oryginalnej formy stolarki okiennej.

Część obszaru planu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, dla której ustala się:

- a) ochronę zarysu geodezyjnego terenu nawsia i jego zagospodarowania zielenią,
- b) utrzymanie i odtworzenie linii zabudowy i nawiązanie do historycznych szerokości frontów działek i długości elewacji frontowych budynków od strony nawsia,
- c) nawiązanie nowej zabudowy do typu zabudowy historycznej struktury przestrzennej,
- d) stosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych w pokryciach dachów,
- e) stosowanie na elewacjach eksponowanych wykończenia ceramicznego;

Część obszaru planu objęta jest strefą E ochrony ekspozycji, w granicach której ochronie podlega:

- przedpole i tło widoku z rzeki Odry i Jeziora Dąbie na panoramę osiedla Stołczyn,
- przedpole widoku na rzekę Odrę i Jezioro Dąbie;

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

W planie zabezpieczono potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

#### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Ustalenia planu służą zgodnej z polityką przestrzenną miasta korekcie prawa miejscowego, utrwalają zastane wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzają warunki do uzupełnienia zabudowy i poprawy jakości życia mieszkańców.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w zabudowie osiedla Stołczyn, 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 znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 10 min.).
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: ustalenia planu zabezpieczają

wymagany udział terenów umożliwiających dogodnie dla mieszkańców korzystanie z ciągów pieszych i rowerowych. Zaprojektowano drogę rowerową i zapewniono dostępność ciągów pieszych w drogach publicznych.

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

## **2.7. Prawo własności.**

Plan obejmuje nieruchomości będące: prywatnymi, własnością gminy, własnością gminy pozostające w użytkowaniu oraz nieruchomości będące własnością instytucji.

## **2.8. Potrzeby obronności.**

W obszarze planu nie wyznaczono żadnych obiektów na potrzeby obronności.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego.**

Ustalenia planu pozwalają na realizację usług o charakterze publicznym. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia znacząco negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi. Plan uwzględnia uwarunkowania otoczenia i zapewnia właściwe powiązania z sąsiedztwem, uniemożliwia wprowadzenie elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny oraz uwzględnia cele związane z ochroną środowiska i zapewnieniem odpowiednich warunków dla funkcji mieszkaniowej znajdującej się w sąsiedztwie. Realizacja ustaleń planu działać będzie na rzecz dobra publicznego przede wszystkim w wymiarze lokalnym.

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

Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i nowe sieci. Projekt planu dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci z zastosowaniem nowych rozwiązań technologicznych: retencji, pozyskiwania energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

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.**

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu udział społeczeństwa w tworzeniu planu zapewniony zostanie poprzez:

- a) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków;
- b) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu;
- c) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie;
- d) możliwość składania uwag do planu (14 dni).

Na stronie internetowej urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o ww. terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na każdym etapie procedury formalno-prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ulica Szymanowskiego 2.

## **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Stołczyn – Policka 4”, „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Stołczyn – Policka 4” były udostępnione do wglądu dla osób zainteresowanych. Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane były do szerszego kręgu odbiorców. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Stołczyn – Policka 4” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

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

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

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

Obszar planu jest częściowo zagospodarowanym terenem, zlokalizowanym w wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach Miasta. Wskazanie możliwości zabudowy tego terenu uwzględnia istniejący układ uliczno-drogowy, w skład którego wchodzi zlokalizowane poza granicami planu ulice: Szosa Polska, Policka i ulica Władysława Nehringa zapewniające obsługę komunikacyjną obszaru planu.

## **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).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2020, poz. 1062 ze zm.), 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.**

W analizowanym obszarze planu można oczekiwać wydatków obciążających budżet Miasta w kwocie około 15 mln zł. Pozostałe obciążenia mieszczą się w granicach błędu prognozy.

Po stronie dochodowej szacowanej na kwotę łączną około 5,1 mln zł należy wskazać, iż największą pozycją wpływów budżetowych będą łączne dochody ze sprzedaży gruntów (62,4%) i towarzyszących im podatków i opłat lokalnych (30,7%) – łącznie 93,1%. Wpływy niepewne to opłaty adiacenckie



(około 4,7%) oraz renta planistyczna (2,1%). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów.

Analiza przepływów pieniężnych możliwych do zrealizowania w okresie obowiązywania planu wskazuje, że różnica dochodów i wydatków, bez uwzględnienia zmian wartości pieniądza w czasie (dyskontowania strumieni pieniężnych) ma wartość ujemną.

#### **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.