

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – szpital”
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, zm. z 2023 r. poz. 553), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIX/1135/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – szpital” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – szpital” w Szczecinie na obszarze osiedla Pomorzany, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 47,26 ha, ograniczony terenami kolejowymi, ul. Połabską, ul. Szpitalną, ul. Milczańską i ul. Xawerego Dunikowskiego.

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

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej i niskiej intensywności, tereny usług, usług zdrowia, usług oświaty i usług sakralnych, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. Integralną część uchwały stanowi:

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

**Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) Z.N.9001.KG – oznaczenie terenu elementarnego;
- 2) symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:
 - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) U – teren usług,

- c) UZ – teren usług zdrowia,
- d) UO – teren usług oświaty,
- e) UK – teren usług sakralnych,
- f) ZP – teren zieleni urządzonej,
- g) KK – teren kolejowy,
- h) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- i) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
- j) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- k) KDW – teren drogi wewnętrznej,
- l) KG – teren garaży dla samochodów osobowych,
- m) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych.

3) symbole wydzielen wewnątrznych w planie: 1.U, 1.KS, 1.KDW.

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

4. 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 inżynieryjne;
- 6) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

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

6. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie terenu elementarnego.

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in.: vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;

- 3) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej 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, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 6) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggie balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;

- 13) **rewaloryzacja zainwestowania** – przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;
- 14) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 15) **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;
- 16) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięcioprzecikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perelkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- 17) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 18) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w minimum 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zielen 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 m².

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) stacji paliw,
 - b) parkingów dla samochodów ciężarowych,

- c) nowych usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.;
- 2) ustalenia planu nie ograniczają możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 2) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego Z.N.9005.UO obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego Z.N.9019.UZ, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów szpitali w miastach;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: Z.N.9002.MW,U, Z.N.9004.MW,U, Z.N.9006.MW,U, Z.N.9010.MW,U, Z.N.9012.MW,U, Z.N.9015.MW,U, Z.N.9018.MW,U, Z.N.9021.MW,U, Z.N.9023.MW,U, Z.N.9025.MW,U, Z.N.9026.MW,U, Z.N.9028.MW,U, Z.N.9038.MW,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i roślin i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 7) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych dróg publicznych obowiązuje nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w granicach której występują elementy zagospodarowania i zabudowy o wartościach historycznych. Strefa obejmuje fragment al. Powstańców Wielkopolskich (zabudowa kamienicowa), dawny cmentarz ewangelicki (obecnie park Pomorzański im. gen. Dowbór-Muśnickiego), kościół pw. św. Józefa oraz układ urbanistyczny w rejonie ulic: Grudziądzkiej, Witolda Starkiewicza, Bocznej wraz z zespołem obiektów szpitala przy al. Powstańców Wielkopolskich 72;
- 2) w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
 - a) rozplanowanie obiektów historycznych i charakter wnętrza urbanistycznych szpitala oraz teren dawnego cmentarza w formie założenia parkowego,
 - b) układ ulic wraz z zabudową obrzeżną kamienicową przy ul. Grudziądzkiej, Witolda Starkiewicza i Bocznej,
 - c) historyczna linia zabudowy, wyznaczona przez fronty obiektów o wartościach zabytkowych,
 - d) charakter śródmiejskiej zabudowy kamienicowej,
 - e) obiekty o wartościach zabytkowych z kompozycją architektoniczną, wykończeniem i detalem,
 - f) obsadzenia szpalarami wskazanych ulic;
- 3) w granicach planu znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych:

- a) wpisany do rejestru zabytków – kościół pw. św. Józefa przy ul. Połabskiej 1 wraz z terenem zieleni w granicach działki nr 2 obręb 1057 (nr rej. 404), obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- b) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- zabudowa mieszkaniowa przy ul. Bocznej 1 - 1a,
 - zabudowa mieszkaniowa przy ul. Grudziądzkiej 11 - 21,
 - obszar zespołu szpitala przy al. Powstańców Wielkopolskich 72,
 - teren dawnego cmentarza ewangelickiego wraz z budynkiem przymentarnym przy al. Powstańców Wielkopolskich 73,
 - kamienice przy al. Powstańców Wielkopolskich 22, 25, 30, 30a, 31, 34, 40,
 - zabudowa mieszkaniowa przy ul. Witolda Starkiewicza 3, 5 - 10,
 - zespół obiektów pokolejowych (magazyny wraz z wiatą peronową oraz stróżówką) przy ul. Witolda Starkiewicza;
 - kamienica przy ul. Szpitalnej 9,
 - zabudowa mieszkaniowa przy ul. św. Józefa 1, 5, 6;
- c) chronione ustaleniami planu:
- kamienice przy al. Powstańców Wielkopolskich 35 - 39,
 - obiekty w obszarze szpitala przy ul. Powstańców Wielkopolskich 72;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, określonych na rysunku planu, z wyłączeniem obiektu wpisanego do rejestru zabytków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
- a) obowiązuje utrzymanie kompozycji obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu oraz kompozycji elewacji od strony ulicy – z zastrzeżeniem lit. e, f i pkt 6,
- b) obowiązuje utrzymanie wysokości linii nadproży okiennych i drzwiowych od strony ulicy w tym rozmieszczenia oraz liczby otworów w nawiązaniu do osi kompozycyjnej elewacji,
- c) obowiązuje utrzymanie elementów historycznego tynkarskiego wystroju i wykończenia frontowej elewacji oraz ich odtworzenie,
- d) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe oraz pojedyncze lukarny nawiązujące do osi kompozycyjnych elewacji,
- e) dopuszcza się przekształcenia elewacji kamienic wyłącznie w przyziemiu w przypadku realizacji usług, w zakresie określonym w lit. f,
- f) dopuszcza się przebudowę przyziemia kamienic na usługi według następujących zasad:
- przekształcenie otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji, rozwiązań materiałowych i kolorystycznych, zachowując detal architektoniczny,
 - kompozycję elewacji tworzy się w sposób jednorodny na całej szerokości w nawiązaniu do istniejących osi kompozycyjnych elewacji,
 - obowiązuje utrzymanie poziomów historycznych nadproży w otworach parteru,
 - wejścia do nowych lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika,
- g) dopuszcza się termoizolację budynków z wyłączeniem elewacji posiadających pierwotną dekorację architektoniczną lub licowanych cegłą;
- 5) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji; w przypadku odtworzenia obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odtworzenie budynku o architekturze nawiązującej do historycznej architektury budynku rozebranego, w historycznej linii zabudowy frontu i jego szerokości, z dopuszczeniem utrzymania

istniejącego w dniu wejścia w życie planu wskaźnika intensywności zabudowy, wysokości i powierzchni zabudowy, nawet jeżeli są one wyższe od ustalonych planem;

- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących poniżej poziomu chodnika lokali handlowych według następujących zasad:
 - a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku w jej oryginalnej formie tzn. nawiązuje się do: osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i kształtu gzymsów i elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowych witryn przypięwnicznych;
- 7) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic; zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych oraz kanałów wentylacji mechanicznej, żaluzji, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico/a budynku/ów oraz instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii – z zastrzeżeniem pkt 22;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych parterowych blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
- 9) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 3,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; ustalenie nie dotyczy wielopoziomowych parkingów dla samochodów osobowych;
- 10) garaże i budynki gospodarcze kryte dachami płaskimi chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 11) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży na funkcje mieszkalne;
- 12) 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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:
 - a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury;
 - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 13) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami w zakresie dostępności;
- 14) dopuszcza się wysunięcia termoizolacji budynków poza linie zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
- 15) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego i tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi, na czas trwania imprezy,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej, bez obiektów kubaturowych,
 - d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 16) dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takie jak: wiaty przystankowe, punkty i stacje ładowania elektrycznego pojazdów itp. o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji, kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

- 17) kioskowiaty i wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie, jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 18) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 7;
- 19) niezależnie od ustaleń planu, dopuszcza się rozbudowę o dźwigi zewnętrzne, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku;
- 20) niezależnie od ustaleń szczegółowych, na terenach MW,U dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych:
 - a) w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków: realizacji szybów dźwigowych itp.,
 - b) w celu realizacji pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków;
- 21) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, określoną na rysunku planu; ochronę strefy realizując nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 22) dopuszcza się realizację paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 23) ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 22 m (po 11 m po obu stronach osi sieci) wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN w terenach: Z.N.9001.KG i Z.N.9034.KK;
- 24) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania sieci ustalenie traci moc;
- 25) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa; nie dotyczy budynków o wysokości do 12 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 26) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, określoną na rysunku planu, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez: Z.N.9032.KD.Z - część al. Powstańców Wielkopolskich, Z.N.9030.KD.L i Z.N.9031.KD.L - ul. Witolda Starkiewicza część ul. Jana Henryka Dąbrowskiego;
- 2) ustala się lokalizację drogowych obiektów inżynierskich takich jak tunel lub wiadukt, stanowiących bezkolizyjne powiązania elementów układu drogowego oznaczonych na rysunku planu, zachowujących ciągłość powiązań elementów pasów drogowych w granicy planu oraz z zewnętrznym układem drogowym (poza obszarem planu):
 - a) terenu Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich) z al. Powstańców Wielkopolskich poza obszarem planu o przekroju na obiekcie minimum dwie jezdnie, wydzielone torowisko tramwajowe,
 - b) ul. Jana Henryka Dąbrowskiego z ul. Krzysztofa Kolumba poza obszarem planu o przekroju minimum jezdni, chodnik;

3) ustala się lokalizację pieszo-rowerowych i pieszych obiektów inżynierskich, stanowiących bezkolizyjne powiązania elementów układu pieszo-rowerowego oznaczonych na rysunku planu, zachowujących ciągłość powiązań elementów komunikacyjnych w granicy planu oraz poza obszarem planu:

a) w ciągu ul. Grudziądzkiej i ul. gen. Dezyderego Chłapowskiego,

b) pomiędzy ul. Połabską i ul. Zygmunta Chmielewskiego;

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

5) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	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 wielorodzinne	0,5 ÷ 1,2 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2 mp/1 mieszkanie
2.	Hotele, pensjonaty	2,5 ÷ 4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1 mp/25 miejsc hotelowych
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze, hostele	2 ÷ 3 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	1 mp/10 łóżek
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	0,5 ÷ 1 mp/10 łóżek	0,5 mp/10 łóżek	1 mp/50 łóżek
5.	Schroniska młodzieżowe	0,5 ÷ 1 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	1 mp/10 łóżek
6.	Sklepy	1 ÷ 2,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży
7.	Obiekty ekspozycyjno – handlowe	nie więcej niż 1 mp/100m ² pow. użytkowej *	1 mp/obiekt	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej *
8.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 ÷ 2mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
9.	Biura, urzędy, banki	1 ÷ 3 mp/100 m ² pow. użytkowej *	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej *	0,6 mp/100 m ² powierzchni użytkowej *
10.	Przychodnie	1 ÷ 2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	0,2 mp/1 gabinet
11.	Kościóły, kaplice	nie więcej niż 1mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0
12.	Domy kultury	1 ÷ 3 mp/100 osób korzystających	1 mp/100 osób korzystających	1 mp/100 m ² powierzchni

		jednocześnie	jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp	całkowitej
13.	Kina, teatry	10 ÷ 20 mp/100 miejsc siedzących	1 mp/200 miejsc siedzących	2,5 mp/100 miejsc siedzących
14.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 ÷ 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie + min. 2 mp dla autokarów	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
15.	Szkoły podstawowe	nie więcej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	1,5 mp/1 salę dydaktyczną
16.	Szkoły średnie i zawodowe	1 ÷ 2 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	1,5 mp/1 salę dydaktyczną
17.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/20 studentów przebywających jednocześnie
18.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych	0	0
19.	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
20.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	1 mp/25 dzieci
21.	Szpitale	2 ÷ 5 mp/10 łóżek	1 mp/50 łóżek	0,2 mp/10 łóżek
22.	Place składowe, hurtownie, magazyny	nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/40 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
23.	Zakłady produkcyjne	1 ÷ 3 mp/20 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	2,5 mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
24.	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	nie więcej niż 1 mp / 10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
25.	Salę konferencyjne	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,25 mp/100 miejsc
26.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 ÷ 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0
27.	Usługi różne	1 ÷ 2 mp/100 m ² pow. użytkowej *	1 mp/500 m ² pow. użytkowej *	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej *

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

6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;

- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 9) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami orientacyjnymi; 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;
- 10) 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;
- 11) w nowej zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 12) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację linii kolejowych.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna i maksymalna wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy przebudowy napowietrznej magistrali ciepłej i napowietrznej sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt. 12,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociagowych oraz ujęć indywidualnych według potrzeb technologicznych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie o którym mowa w lit. a nie było możliwe,
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe, z zastrzeżeniem lit. c;
 - c) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: MW,U, U, UZ, UO dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z zastrzeżeniem lit. a), a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, ciepłna -20 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 14) część terenu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystępowanie 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 Z.N.9001.KG (powierzchnia ok. 0,47 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zespołu garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 3,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) obowiązuje ujednolicenie i poprawa estetyki istniejącego zespołu garaży;
- 4) realizacja nowego zespołu garaży według jednego powtarzanego projektu;
- 5) garaże kryte dachami płaskimi;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu – z zastrzeżeniem pkt 9;
- 8) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określona na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 26;
- 9) dopuszcza się garaże w istniejącym kompleksie poza nieprzekraczalną linią zabudowy od strony terenu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Xawerego Dunikowskiego poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich);
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje napowietrzna magistrala ciepła;
- 5) część terenu znajduje się w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej WN, oznaczonym na rysunku planu.

§ 8. Teren elementarny Z.N.9002.MW,U (powierzchnia ok. 0,51 ha)

1. ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy do utrzymania;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;

- 4) dopuszcza się istniejącą zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.N.9033.KD.D lub ul. Xawerego Dunikowskiego poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 9. Teren elementarny Z.N.9003.U (powierzchnia ok. 2,69 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, w tym nauki, oświaty, kultury, edukacji, opieki społecznej, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się mieszkalnictwo zbiorowe typu internat, dom studencki.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka wzdłuż terenu Z.N.9002.MW,U;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się dachy o dowolnej geometrii dla usług sportu i rekreacji;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 26.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich) lub Z.N.9033.KD.D (ul. Xawerego Dunikowskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrala ciepła.

§ 10. Teren elementarny Z.N.9004.MW,U (powierzchnia ok. 0,09 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy al. Powstańców Wielkopolskich 22 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 6) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.N.9033.KD.D (ul. Xawerego Dunikowskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrala ciepła.

§ 11. Teren elementarny Z.N.9005.UO (powierzchnia ok. 1,17 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi oświaty, kultury i opieki społecznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług sportu i rekreacji.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka wzdłuż ul. Xawerego Dunikowskiego i al. Powstańców Wielkopolskich;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 18 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich) lub Z.N.9033.KD.D (ul. Xawerego Dunikowskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrala wodociągowa i kolektor ogólnospławny.

§ 12. Teren elementarny Z.N.9006.MW,U (powierzchnia ok. 0,04 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 11 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynek kryty dachem płaskim;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych, przy al. Powstańców Wielkopolskich 25 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 5) istniejący dobudowany obiekt parterowy do likwidacji, dopuszcza się jego użytkowanie do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 6) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich);
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 4, dopuszcza się realizację miejsc postojowych na obszarze wydzielienia 1.KS w terenie Z.N.9008.ZP;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 13. Teren elementarny Z.N.9007.U (powierzchnia ok. 0,47 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) obowiązuje zielenń wysoka wzdłuż ul. Xawerego Dunikowskiego;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.N.9033.KD.D (ul. Xawerego Dunikowskiego);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;

4) w terenie występuje magistrała wodociągowa.

§ 14. Teren elementarny Z.N.9008.ZP (powierzchnia ok. 1,73 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie terenu wydzielienia wewnętrznego 1.KS: parking dla samochodów osobowych;
- 3) na terenie wydzielienia wewnętrznego 1.KS dopuszcza się parking wielopoziomowy dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się lokalizację istniejącego pawilonu handlowego w rejonie ul. Xawerego Dunikowskiego, pomiędzy terenami: Z.N.9028.MW,U i Z.N.9038.MW,U do czasu zapotrzebowania terenu na zieleń urządzoną.
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 70%, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.KS: 10%;
- 4) obowiązują szpalery wzdłuż ciągów pieszych o orientacyjnych przebiegach oznaczonych na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu za wyjątkiem wydzielienia wewnętrznego 1.KS;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.KS: 80%;
- 3) wysokość parkingu wielopoziomowego: 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) parking wielopoziomowy kryty dachem płaskim;
- 5) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjno-sportowych i elementów wyposażenia parkowego;
- 6) ustala się ciągi piesze o orientacyjnych przebiegach oznaczonych na rysunku planu;
- 7) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów za wyjątkiem wydzielienia wewnętrznego 1.KS;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9033.KD.D (ul. Xawerego Dunikowskiego), Z.N.9014.KD.D lub z ul. Xawerego Dunikowskiego poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 3) w terenie występuje magistrała wodociągowa.

§ 15. Teren elementarny Z.N.9009.KG (powierzchnia ok. 0,66 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych;
- 2) dopuszcza się parking wielopoziomowy dla samochodów osobowych;
- 3) dopuszcza się usługi na działkach nr 4/8, 4/18 i 4/19 obręb 1054.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 60%;
- 2) maksymalna wysokość:
 - a) zespołu garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 3,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
 - b) budynków usługowych: 9 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
 - c) parkingu wielopoziomowego: 2 lub 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) garaże i parking wielopoziomowy kryte dachami płaskimi;
- 4) budynki usługowe kryte dachem stromym lub płaskim;
- 5) obowiązuje ujednolicenie i poprawa estetyki istniejącego zespołu garaży;
- 6) realizacja nowego zespołu garaży według jednego powtarzanego projektu;
- 7) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.N.9014.KD.D;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 16. Teren elementarny Z.N.9010.MW,U (powierzchnia ok. 1,21 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 36 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu – z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy wzdłuż al. Powstańców Wielkopolskich: 6 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 19 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy al. Powstańców Wielkopolskich 30, 30a, 31 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 6) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 7) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich) lub Z.N.9013.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 17. Teren elementarny Z.N.9011.U (powierzchnia ok. 0,83 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 10%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.N.9013.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występują kolektory ogólnospławne.

§ 18. Teren elementarny Z.N.9012.MW,U (powierzchnia ok. 1,57 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację usług na działkach nr 21/3, 21/5 i 24 obręb 1054;
- 5) przeznaczenie terenu wydzielienia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działkach nr 23 i 24 obręb 1054 minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 0%;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 24 obręb 1054: 100%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 7 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 24 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu – z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) minimalna wysokość zabudowy na działce nr 24 obręb 1054: 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m;
- 5) wysokość zabudowy na działce 68/2 obręb 1054: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 6) wzdłuż al. Powstańców Wielkopolskich i przy skrzyżowaniu al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Milczańskiej obowiązuje realizacja zabudowy obrzeżnej, nawiązująca do kompozycji i podziałów kondygnacyjnych obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych w pierzei al. Powstańców Wielkopolskich;
- 7) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 8) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy al. Powstańców Wielkopolskich 34 – 40 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 9) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 11) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich), Z.N.9014.KD.D lub z ul. Milczańskiej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4 – z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla działek nr: 23 i 24 obręb 1054 nie obowiązują wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 4, dopuszcza się realizację miejsc postojowych na obszarze wydzielienia 1.KS w terenie Z.N.9008.ZP;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 19. Teren elementarny Z.N.9013.KDW (powierzchnia ok. 0,12 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniający.

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

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

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój drogi: pieszo-jezdni;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;

5) w terenie występują kolektory ogólnospławne.

§ 20. Teren elementarny Z.N.9014.KD.D (powierzchnia ok. 0,07 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10 m;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 21. Teren elementarny Z.N.9015.MW,U (powierzchnia ok. 0,25 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) wysokość w zabudowy: 4 - 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 20 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.N.9014.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrała wodociągowa.

§ 22. Teren elementarny Z.N.9016.KG (powierzchnia ok. 0,07 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zespół garaży dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 5%;

2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zespołu garaży: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 3,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) garaże kryte dachami płaskimi;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Szpitalnej poza obszarem planu;
- 2) ustala się dojazd do terenu Z.N.9017.ZP oraz Z.N.9018.MW,U;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 23. Teren elementarny Z.N.9017.ZP (powierzchnia ok. 0,07 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje zieleni wysoka wzdłuż ul. Szpitalnej;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) istniejący zbiornik rezerwy wody gaśniczej do utrzymania lub likwidacji z możliwością przekształcenia na zbiornik podziemny lub inne rozwiązanie techniczne;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Szpitalnej poza obszarem planu lub poprzez teren Z.N.9016.KG;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 24. Teren elementarny Z.N.9018.MW,U (powierzchnia ok. 0,05 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe w parterze budynku o powierzchni sprzedaży do 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 18 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachem płaskim;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych, przy ul. Szpitalnej 9 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 5) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Szpitalnej poza obszarem planu lub poprzez teren Z.N.9016.KG;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 25. Teren elementarny Z.N.9019.UZ (powierzchnia ok. 7,99 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi zdrowia, nauki i szkolnictwa wyższego;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące związane z funkcją terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 24 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 60 stopni;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingu wielopoziomowego;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy al. Powstańców Wielkopolskich 72 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 9) istniejące obiekty obrony cywilnej – schrony wolnostojące do zachowania; dopuszcza się likwidację obiektów po ich wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych;
- 10) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe i tymczasowe parterowe obiekty budowlane związane z funkcją terenu;
- 11) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 26.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich), Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza), Z.N.9037.KD.L (ul. Połabska), Z.N.9035.KD.D (ul. Grudziądzka, ul. św. Józefa) lub z ul. Szpitalnej poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje kolektor ogólnospławny;
- 5) w terenie występuje ujęcie wody wraz z terenem ochrony bezpośredniej, oznaczone na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę nowych studni ujęcia wody.

§ 26. Teren elementarny Z.N.9020.UK (powierzchnia ok. 0,26 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sakralne;
- 2) dopuszcza się zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej: 4 kondygnacje, nie więcej niż 18 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) istniejąca wysokość budynku kościoła do zachowania;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) dla obiektu z obszarem o wartościach zabytkowych przy ul. Połabskiej 1 obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 9) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 26.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9037.KD.L (ul. Połabska) lub Z.N.9035.KD.D (ul. Grudziądzka, ul. św. Józefa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 27. Teren elementarny Z.N.9021.MW,U (powierzchnia ok. 1,26 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m²;

4) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 20%;
- 2) obowiązuje zielen wysoka wewnątrz kwartału zabudowy;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego do utrzymania;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej: od 5 do 7 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 21 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 60 stopni;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. św. Józefa 1, 5, 6, ul. Grudziądzkiej 11 - 15, ul. Witolda Starkiewicza 6 - 10 i ul. Bocznej 1, 1a obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 8) istniejące ukrycie wolnostojące przy ul. Starkiewicza 10 – do zachowania; dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza), Z.N.9036.KD.L (ul. Boczna) lub Z.N.9035.KD.D (ul. Grudziądzka, ul. św. Józefa);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 28. Teren elementarny Z.N.9022.U (powierzchnia ok. 0,47 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 15 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 26;

- 7) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy od strony terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza) lub Z.N.9036.KD.L (ul. Boczna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 29. Teren elementarny Z.N.9023.MW,U (powierzchnia ok. 0,05 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynek kryty dachem stromym;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych, przy ul. Witolda Starkiewicza 3 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 5) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza);
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren Z.N.9026.MW,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 30. Teren elementarny Z.N.9024.U (powierzchnia ok. 0,44 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1200 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;

- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 30 stopni;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

§ 31. Teren elementarny Z.N.9025.MW,U (powierzchnia ok. 0,75 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m²;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka u zbiegu ulic: Witolda Starkiewicza i Grudziądzkiej;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Grudziądzkiej 16 – 21 oraz ul. Witolda Starkiewicza 5 obowiązuja ustalenia w § 6 ust. 3;
- 5) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 8) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 26.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza) lub Z.N.9031.KD.D (ul. Grudziądzka);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrala ciepła.

§ 32. Teren elementarny Z.N.9026.MW,U (powierzchnia ok. 5,99 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi:
 - a) wbudowane w partery budynków mieszkalnych,
 - b) w obiektach o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu,
 - c) na działce nr 44/23 obręb 1057;

3) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 35% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki nr 44/23 obręb 1057:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 35%,
 - b) dla zabudowy usługowej: 20%,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 30%;
- 3) wzdłuż północnej granicy terenu dopuszcza się pas zieleni średniej i wysokiej o szerokości minimum 5 m;
- 4) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 25% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 44/23 obręb 1057:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 25%,
 - b) dla zabudowy usługowej: 40%,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 6 kondygnacji, nie więcej niż 22 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy w granicach działki budowlanej nr 44/23 obręb 1057: 3 kondygnacje, nie więcej niż 15 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 45 stopni;
- 6) dla zabudowy wielorodzinnej obowiązuje lokalizacja zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań od 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 8) dla obiektów o wartościach zabytkowych – zespołu obiektów pokolejowych obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 9) niezależnie od ustaleń ogólnych obowiązuje rewaloryzacja zainwestowania obiektów o wartościach zabytkowych dawnego zespołu pokolejowego;

- a) bez zmiany ich wysokości,
 - b) z utrzymaniem kształtów dachów,
 - c) z nawiązaniem do istniejącej kompozycji elewacji,
 - d) z zastosowaniem materiałów naturalnych i ceramicznych;
- 10) teren częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 11) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 12) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 26.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza) lub Z.N.9031.KD.D (ul. Grudziądzka);
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu Z.N.9023.MW,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 5) w terenie występuje magistrala ciepła oraz kolektory ogólnospławne.

§ 33. Teren elementarny Z.N.9027.ZP (powierzchnia ok. 5,31 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego 1.U: usługi.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.U: 15 %;
- 3) obowiązują nasadzenia zgodne z kompozycją i składem gatunkowym nawiązujące do rozwiązań historycznych założenia parkowego;
- 4) pomnik przyrody – buk zwyczajny, oznaczony na rysunku planu, dla którego obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu, z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego 1.U;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.U:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy wyznaczona liniami zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja, nie więcej niż 4,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu – z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) wysokość budynku o wartościach zabytkowych do zachowania,
 - d) budynki usługowe kryte dachem o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 30 stopni,
 - e) dopuszcza się istniejącą zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - f) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;

- 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego i terenowych naziemnych urządzeń rekreacyjno-sportowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 5) obowiązuje rewaloryzacja założenia parkowego poprzez utrzymanie historycznej, swobodnej kompozycji zespołu zieleni i alei parkowych;
- 6) dla obiektu o wartościach zabytkowych, przy al. Powstańców Wielkopolskich 73 obowiązują ustalenia w § 6 ust. 3;
- 7) w rejonie wydzielienia 1.U obowiązuje utworzenie ciągu pieszego o szerokości minimum 2 m łączącego odcinki chodników w ciągu al. Powstańców Wielkopolskich;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 26.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich), Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza) lub Z.N.9031.KD.D (ul. Grudziądzka);
- 2) dla wydzielienia wewnętrznego 1.U nie obowiązują wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustalone w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrala ciepła.

§ 34. Teren elementarny Z.N.9028.MW,U (powierzchnia ok. 0,45 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) przeznaczenie działki nr 4/13 obręb 1054: usługi;
- 4) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w graniach działki nr 4/13 obręb 1054: 10 %;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego do utrzymania – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 4/13 obręb 1054: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna wysokość obiektów usługowych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

7) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Xawerego Dunikowskiego poza obszarem planu z zastrzeżeniem w pkt. 2;
- 2) obsługa komunikacyjna działki nr 4/13 obręb 1054 z terenu: Z.N.9033.KD.D (ul. Xawerego Dunikowskiego),
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4 – z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla działki nr 4/13 obręb 1054 nie obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;
- 5) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 35. Teren elementarny Z.N.9029.KK (powierzchnia ok. 2,60 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: teren kolejowy, obiekty i urządzenia transportu kolejowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu związanego z funkcją terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi w zakresie transportu kolejowego;
- 2) teren objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 3) ustala się bezkolizyjne (w drugim poziomie) powiązanie elementów układu drogowego i pieszo-rowerowego zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) granica terenu zamkniętego określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16,5 m;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 3) w terenie występują magistrale wodociągowe oraz kolektory ogólnospławne.

§ 36. Teren elementarny Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza, powierzchnia ok. 1,37 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację istniejącego pawilonu handlowego u zbiegu ulic: Witolda Starkiewicza i Grudziądzkiej do czasu zapotrzebowania terenu na cele związane z zagospodarowaniem zgodnym z przeznaczeniem terenu;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;

- 3) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 4) teren częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 5) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 26.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 13,5 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występują magistrale wodociągowe, kolektory ogólnospławne oraz magistrala ciepła.

§ 37. Teren elementarny Z.N.9031.KD.D (ul. Grudziądzka, powierzchnia ok. 0,46 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 3) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 26.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19,4 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występują magistrale: wodociągowa i ciepła.

§ 38. Teren elementarny Z.N.9032.KD.Z (al. Powstańców Wielkopolskich, powierzchnia ok. 1,91 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników;
- 2) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 26;
- 3) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój ulicy:

- a) na odcinku od Z.N.9034.KK do Z.N.9030.KD.L (ul. Witolda Starkiewicza) dwie jezdnie, obustronne chodniki z wyłączeniem odcinka wzdłuż wydzielania 1.U w terenie Z.N.9027.ZP, torowisko tramwajowe, ścieżka rowerowa,
 - b) na pozostałym odcinku jedna jezdnia z torowiskiem tramwajowym, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 39 m;
 - 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
 - 4) w terenie występują magistrale wodociągowe, kolektory ogólnospławne oraz magistrala ciepła.

§ 39. Teren elementarny Z.N.9033.KD.D (ul. Xawerego Dunikowskiego, powierzchnia ok. 0,37 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16 m;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 5) w terenie występuje magistrala ciepła.

§ 40. Teren elementarny Z.N.9034.KK (powierzchnia ok. 3,53 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: teren kolejowy, obiekty i urządzenia transportu kolejowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów, zagospodarowania i użytkowania terenu związanego z funkcją terenu.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi w zakresie transportu kolejowego;
- 2) teren częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 3) ustala się bezkolizyjne (w drugim poziomie) powiązania elementów układu drogowego i pieszo-rowerowego zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) granica terenu zamkniętego określona na rysunku planu;
- 5) część terenu znajduje się w strefie ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin, oznaczonej na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16 m;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 3) w terenie występują magistrale wodociągowe oraz napowietrzne magistrale ciepłe;
- 4) w terenie występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN z pasem ochrony funkcyjnej, oznaczone na rysunku planu.

§ 41. Teren elementarny Z.N.9035.KD.D (ul. Grudziądzka, ul. św. Józefa, powierzchnia ok. 0,78 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.KS: parking dla samochodów osobowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;
- 2) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie kompozycji istniejącego dwustronnego szpaleru przy ul. św. Józefa;
- 3) zakazuje się likwidacji istniejących pasów zieleni pomiędzy chodnikiem a ulicą.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników przynajmniej pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 3) teren częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 4) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 26.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 22,4 m;
- 3) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 5) w terenie występują magistrale wodociągowe, kolektory ogólnospławne oraz magistrala ciepła.

§ 42. Teren elementarny Z.N.9036.KD.L (ul. Boczna, powierzchnia ok. 0,21 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników;
- 2) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 3) teren częściowo objęty strefą E ochrony ekspozycji;
- 4) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 26.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19,2 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrała wodociągowa, magistrała ciepła oraz kolektory ogólnospławne.

§ 43. Teren elementarny Z.N.9037.KD.L (ul. Połabska, powierzchnia ok. 0,36 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniający.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycji nawierzchni chodników;
- 2) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 26.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się minimalny przekrój ulicy: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 13 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje magistrała ciepła oraz kolektor ogólnospławny.

§ 44. Teren elementarny Z.N.9038.MW,U (powierzchnia ok. 0,44 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) przeznaczenie działki nr 4/16 obręb 1054: usługi;
- 4) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 100 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30%;
– z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w graniach działki nr 4/16 obręb 1054: 10 %;
- 3) obowiązuje zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego do utrzymania – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 4/16 obręb 1054: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 18 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) maksymalna wysokość obiektów usługowych: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;

- 6) obowiązuje kompleksowa realizacja zabudowy usługowej od strony ul. Milczańskiej w formie zwartej o jednakowych parametrach w zakresie:
- a) wysokości i głębokości,
 - b) formy dachu,
 - c) materiałów elewacyjnych,
 - d) proporcji i podziałów elewacji,
 - e) jednolitej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - f) powierzchni przeszklonych ścian minimum 50% elewacji każdego obiektu od strony ul. Milczańskiej;
- 7) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) ustala się ciąg pieszy o przebiegu oznaczonym orientacyjnie na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Xawerego Dunikowskiego poza obszarem planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4 – z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla działki nr 4/16 obręb 1054 nie obowiązują ustalenia § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

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

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

- 1) w całości Uchwała Nr XVI/524/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22.11.1999 r. w sprawie zmiany Z.107 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Dz. U. Woj. Zach. z 2000 r. nr 4 poz. 33);
- 2) w części Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23.02.1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze Zachód (Dz. U. Woj. Szcz. z 1998 r. nr 9 poz. 57).

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik nr 1
do uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
„Pomorzany – szpital” w Szczecinie

Licencja nr MODGIK.BOI.353.548.2023_3262_P



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	Z.N.9001.KG OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	1.KDW OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
	SYMBOLE I NAZWY PRZEZNACZENIA TERENU
	MW.U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	U TEREN USŁUG
	UO TEREN USŁUG OŚWIATY
	UK TEREN USŁUG SAKRALNYCH
	UZ TEREN USŁUG ZDROWIA
	ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	KK TEREN KOLEJOWY
	KD.Z TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
	KD.L TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
	KD.D TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
	KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	KG TEREN GARAZJ DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
	KS TEREN PARKINGU DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH

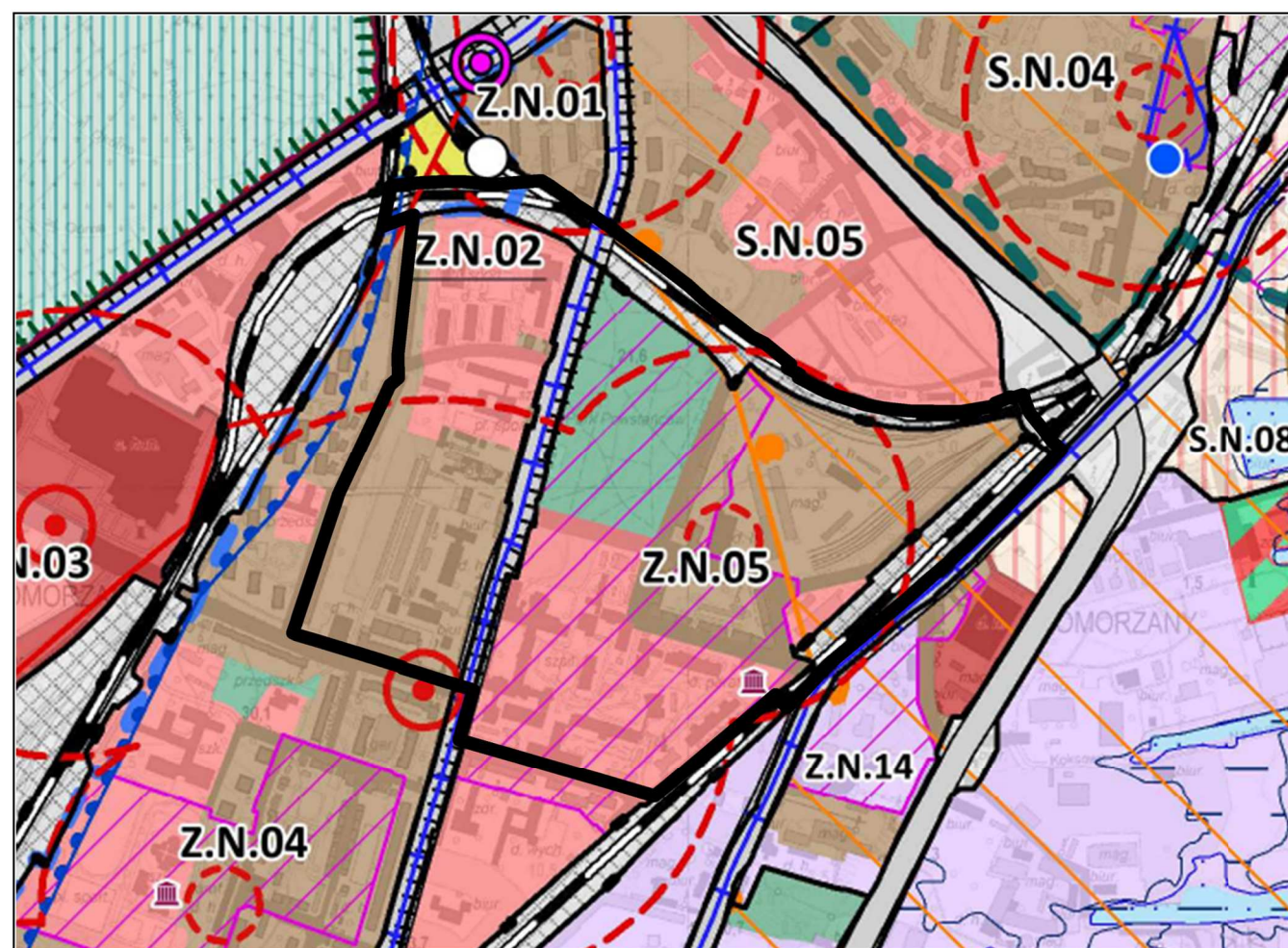
OZNACZENIA

	OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZECZĄCZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	STREFA E OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG CIĄGU PIESZEGO
	POMNIK PRZYRODY
	SZPALER DRZEW
	ŁĄCZNIK WODY WRAZ Z TERENEM OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ
	GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 122 - DOLNA KOPALNA SZCZECIN
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
	STREFA OGRANICZEN OD TERENU KOLEJOWEGO
	ISTNIEJĄCA NAPONOWIETRNA SIĘĆ ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN Z PAROM OCHRONY FUNKCYNIEJ
	BEZKOLIZYJNE POWIĄZANIA ELEMENTÓW UKŁADU DROGOWEGO
	BEZKOLIZYJNE POWIĄZANIA ELEMENTÓW UKŁADU PIESZO-ROWEROWEGO I PIESZEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	NUMER DZIAŁKI
	NUMER ADRESOWY

Wyrzys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/196/122 z dnia 26 kwietnia 2023 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego planem



LEGENDA - STUDIUM

	granica obszaru opracowania mapy
	granica jednostki planistycznej
	Z.N.02
	teren zieleni urządzonej - parki i skwery
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	teren usług
	obiekty wpisane do rejestru zabytków
	strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych
	strefa "E" ochrony ekspozycji

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 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 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, zm. z 2023 r. poz. 553), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, ze zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

- a) Z.N.9014.KD.D – ulica dojazdowa, budowa ulicy;
- b) Z.N.9034.KK – budowa kładki pieszo-rowerowej.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, zm. z 2023 r. poz. 553), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – szpital” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 lutego 2023 r. do 10 marca 2023 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 27 marca 2023 r. wniesiono 7 pism z uwagami. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 30.03.2023 r.

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

- 1) **Treść uwagi:** zwracam się z prośbą o wygospodarowanie miejsca na nowy żłobek publiczny np. w okolicach skrzyżowania ul. Milczańskiej i Powstańców Wielkopolskich bądź przy Biedronce. Powstają kolejne bloki mieszkalne, a 1 żłobek przy ul. Włociańskiej to kropla w morzu potrzeb (...).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: w granicach planu, miasto nie dysponuje nieruchomością odpowiednią na cele realizacji nowego żłobka publicznego.

- 2) **Treść uwagi:** dla terenu elementarnego Z.N.9015.MW,U - zwiększenie wskaźnika liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych z proponowanego $0,5 \div 1,2$ mp/1 mieszkanie do $1,5 \div 2$ mp/1 mieszkanie. Obecnie sytuacja parkingowa w wymienionym obszarze jest trudna. Samochody są zaparkowane nie tylko na betonowym placu, znajdującym się z tyłu obiektu handlowego, ale również zastawiają chodniki i rozjeżdżają trawniki. Wg zapisów projektu mpzp teren elementarny Z.N.9015.MW,U ma przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości 4-5 kondygnacji nadziemnych, a ponadto dopuszcza się lokalizację usług w parterze budynków i lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m². Realizacja ww. zapisów spowoduje znaczne zwiększenie ilości samochodów (zwłaszcza osobowych). Należy wziąć pod uwagę, że w obecnych czasach większość gospodarstw domowych posiada co najmniej 1 samochód, a wiele z nich posiada więcej niż 1 samochód. Sytuacji nie rozwiązuje przeznaczenie terenu wydzielenia wewnętrznego 1.KS z terenu elementarnego Z.N.9008.ZP na parking dla samochodów osobowych, ani dopuszczenie na tym obszarze budowy parkingu wielopoziomowego, gdyż jak już wspomniałam obecnie teren służy za parking dla mieszkańców istniejących bloków przy ul. Milczańskiej, Częstochowskiej i Dunikowskiego, a także klientów i pracowników sklepu dyskontowego przy ul. Milczańskiej, natomiast wg zapisów procedowanego mpzp ma służyć również mieszkańcom kamienicy przy al. Powstańców Wielkopolskich 25 (teren elementarny Z.N.9006.MW,U). Ponadto obecnie trwają prace nad tzw. ustawą deweloperską, która również ma określać minimalną ilość miejsc parkingowych na poziomie min. $1,5$ mp/1 mieszkanie, co również jednoznacznie wskazuje, że $0,5 \div 1,2$ mp/1 mieszkanie nie spełnia obecnych potrzeb mieszkańców bloków wielorodzinnych.

Dla terenu elementarnego Z.N.9007.U - zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy do 11 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu (3 kondygnacji nadziemnych). Obecnie teren ten jest użytkowany na funkcje oświatowe (przedszkole niepubliczne). Zmiana przeznaczenia terenu na usługi przy dopuszczalnej wysokości zabudowy 16 m spowoduje zwiększenie intensywności użytkowania terenu, a co za tym idzie zwiększenie ruchu samochodowego na ul. Dunikowskiego i większe zapotrzebowanie na miejsca parkingowe, których już obecnie ilość jest niewystarczająca. Określony w procedowanym mpzp wskaźnik

liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych nie uwzględnia rzeczywistych potrzeb dla proponowanego sposobu użytkowania terenu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: teren elementarny Z.N.9015.MW,U znajduje się w II strefie wskaźników dla miejsc postojowych, dla której ustalono w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Szczecin wskaźnik: $0,5 \div 1,2$ mp/1 mieszkanie. Zwiększenie wskaźnika nie będzie zgodne ze Studium, które stanowi dokument nadrzędny dla planu miejscowego;

Przeznaczenie terenu Z.N.9007.U na usługi daje możliwość kontynuacji obecnej funkcji oświatowej (przedszkole niepubliczne). Ustalenia planu dają możliwość jego powiększenia w obliczu deficytu miejsc w placówkach publicznych. Ewentualna zmiana bądź rozbudowa istniejącej funkcji będzie możliwa przy zapewnieniu odpowiedniej liczby miejsc postojowych w granicach terenu zgodnie z ustaleniami planu.

- 3) **Treść uwagi:** jako właściciel pawilonu handlowego znajdującego się w obrębie 1057, działki nr 82 i 42/2 przy zbiegu ulic Starkiewicza i Grudziądzkiej zwracam się z prośbą o uwzględnienie i wpisanie przedmiotowego pawilonu w części graficznej i opisowej terenu elementarnego (Z.N.9030.KD.L i Z.N.9035.KD.D) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działalność w tym miejscu prowadzona jest od ponad 20 lat i są co do niej dalsze plany inwestycyjne.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona częściowo.

Uzasadnienie: nie uwzględniono stałej lokalizacji pawilonu i ewentualnej rozbudowy w przyszłości. Uwzględniono możliwość lokalizacji pawilonu handlowego do czasu zapotrzebowania terenu na funkcje związane z realizacją drogi publicznej – ulicy lokalnej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, zm. z 2023 r. poz. 553) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – szpital” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Pomorzany – szpital” w Szczecinie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pomorzany – szpital” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXXIX/1135/18 Rady Miasta Szczecin z dnia 27 marca 2018 r.

Na obszarze opracowania planu obowiązują plany miejscowe:

a) Uchwała Nr XVI/524/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22.11.1999 r. w sprawie zmiany Z.107 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. U. Woj. Zach. z 2000 r. nr 4 poz. 33);

b) Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23.02.1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze Zachód (Dz. U. Woj. Szcz. z 1998 r. nr 9 poz. 57).

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 47,26 ha, ograniczony terenami kolejowymi, ul. Połabską, ul. Szpitalną, ul. Milczańską i ul. Xawerego Dunikowskiego. Położony jest na obszarze osiedla Pomorzany w dzielnicy Zachód. W granicach objętych planem znajdują się między innymi: budynki mieszkalne wielorodzinne niskiej i wysokiej intensywności, kamienice mieszkalne, Liceum Ogólnokształcące nr XVI, park Pomorzański im. Generała Dowbór-Mościckiego, Samodzielny Publiczny Szpital Kliniczny nr 2 PUM, tereny usługowe w tym dwa obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² (Lidl i Biedronka), obiekt sakralny – kościół pw. św. Józefa przy ul. Połabskiej 1.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej i niskiej intensywności, tereny usług, usług zdrowia, usług oświaty i usług sakralnych, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

a) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów z zachowaniem walorów struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla z poszanowaniem lokalnych wartości kulturowych,

b) ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obejmującej tkankę historyczną,

c) określenie sposobu ochrony obiektów o wartościach zabytkowych,

d) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenów niezainwestowanych, przede wszystkim dla terenu pokolejowego przy ul. Witolda Starkiewicza,

e) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania z określeniem niezbędnych parametrów ilościowych i jakościowych mających wpływ na lokalne potrzeby mieszkańców z uwzględnieniem sieci komunikacyjnych i inżynierskich.

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

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

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

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

Zdegradowany obszar pokolejowy przy ul. Witolda Starkiewicza stanowi teren inwestycyjny. Jest obecnie niezagospodarowany, pokryty zielenią ruderalną, znajdują się na nim pozostałości budynków magazynowych, z fragmentem zadaszenia peronu oraz stróżówką. Wszystkie te obiekty znajdują się w gminnej ewidencji zabytków (GEZ) i stanowią chronione elementy zabudowy o wartościach zabytkowych. Zamierzenia realizacji na tym obszarze zabudowy wielorodzinnej z usługami wbudowanymi w parter wpisują się w politykę przestrzenną dla tego rejonu miasta. W planie wprowadzono zapisy szczegółowo precyzujące nowe zagospodarowanie z uwzględnieniem realizacji zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, co przyczyni się do poprawy warunków życia mieszkańców. Istniejące chronione budynki podlegają utrzymaniu i rewaloryzacji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych. Zapisy planu umożliwią realizację osiedla stanowiącego uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z uwzględnieniem ładu przestrzennego.

Z uwagi na dość dużą ilość obiektów o wartościach zabytkowych w rejonie opracowania, plan wprowadza zapisy określające szczegółowo zakres ich ochrony oraz zasady dopuszczalnej modernizacji i uzupełnień, a także obejmuje je strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. W granicach znajduje się 1 obiekt wpisany do rejestru zabytków – kościół pw. św. Józefa przy ul. Połabskiej 1 wraz z terenem zieleni. Obiekty wpisane do GEZ to w szczególności kamienice przy al. Powstańców Wielkopolskich, ul. Szpitalnej wraz zabudową mieszkaniową wielorodzinną przy ul. Bocznej, Grudziądzkiej, św. Józefa, obiekty szpitala oraz teren dawnego cmentarza obecnie park Pomorzański im. gen. Dowbór-Muśnickiego. Ponadto plan wprowadza ochronę dla kamienic przy al. Powstańców Wielkopolskich 35-39 nie ujętych w ewidencji, ale posiadających elementy kwalifikujące je do utrzymania na zasadach przyjętych w zapisach. Ustalenia wskazują potrzebę uzupełnień w tkance historycznej, w szczególności uzupełnienia zabudowy pierzejowej al. Powstańców Wielkopolskich na rogu z ul. Milczańską oraz w ciągu samej ul. Milczańskiej, gdzie umożliwiają przekształcenie obecnego budynku usługowego (Biedronka) na budynek mieszkalny wielorodzinny o parametrach zbliżonych do budynków sąsiadujących.

Przeznaczenie terenu na zaplecze budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Xawerego Dunikowskiego na zieleni urządzoną, a także rewaloryzacja obecnego parku Pomorzańskiego umożliwi stworzenie przestrzeni wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców osiedla. Z uwagi na deficyt miejsc parkingowych dla mieszkańców osiedla, plan w tym rejonie wyznacza obszar nowego parkingu oraz umożliwia realizację dwóch parkingów wielokondygnacyjnych dla samochodów osobowych.

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

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

W planie określono zagadnienia występujące w jego obszarze, co pozwoliło na ustalenie takich parametrów i warunków zagospodarowania i zabudowy terenu, które nie kolidują z istniejącą zabudową i uwarunkowaniami. Plan obejmuje obszar już w większości zainwestowany. Nowym

terenem inwestycyjnym jest obszar pokolejowy przy ul. Witolda Starkiewicza. Potrzeba realizacji nowej funkcji terenu wymusiła analizę istniejących uwarunkowań architektonicznych i krajobrazowych w rejonie ul. Witolda Starkiewicza z uwzględnieniem obecnej zabudowy o wartościach zabytkowych. Planowana nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna będzie dostosowana pod względem warunków zagospodarowania do zrealizowanej w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej.

W obszarze planu konfiguracja jest bardzo zróżnicowana, rzędne wysokości układają się w przedziale od 5 m n.p.m do 20 m n.p.m i rosną w kierunku zachodnim.

Głównym walorem krajobrazowym jest Park Pomorzański, znajdujący się przy al. Powstańców Wielkopolskich oraz układ zieleni w ulicach w formie szpalerów, na skarpach, w sąsiedztwie obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – charakterystyczny dla tego obszaru. W obszarze planu znajduje się zespół obiektów szpitalnych – wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wraz z układem zieleni.

W obszarze planu obecna jest gęsta, szczególnie cenna zwarta zabudowa kamienicowa z wyraźną siecią ulic.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2022 r. poz. 916 ze zm.) oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną. Na obszarze parku im. gen. Dowbór – Muśnickiego wskazuje się istniejący pomnik przyrody – buk pospolity odm. czerwolistna (*Fagus sylvatica* 'Atropurpurea'), który ustanowiony był uchwałą nr VI/168/19 Radą Miasta Szczecin z dnia 23 kwietnia 2019 roku.

Na obszarze planu nie występują wody powierzchniowe. Na północno-zachodniej części znajduje się Główny Zbiornik Wód Powierzchniowych GZWP 122. Na terenie szpitala znajduje się ujęcie wody podziemnej, składające się z jednej studni głębinowej.

Grunty leśne w obszarze planu nie występują.

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

W obszarze planu ustalono strefę konserwatorskiej ochrony historycznej struktury przestrzennej, w granicach której występują obiekty o wartościach zabytkowych określone na rysunku planu. W ustaleniach planu wprowadzono zapisy określające szczegółowo zakres ich ochrony oraz zasady ewentualnej modernizacji.

W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają między innymi:

- a) rozplanowanie obiektów historycznych i charakter wnętrz urbanistycznych szpitala, dawnego cmentarza w formie założenia parkowego,
- b) układ ulic wraz z zabudową obrzeżną kamienicową przy ul. Grudziądzkiej, Witolda Starkiewicza i Bocznej,
- c) historyczna linia zabudowy, wyznaczona przez fronty obiektów o wartościach zabytkowych,
- d) charakter śródmiejskiej zabudowy kamienicowej,
- e) obiekty o wartościach zabytkowych z kompozycją architektoniczną, wykończeniem i detalem;
- f) obsadzenia szpalerami wskazanych ulic.

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

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

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

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

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

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

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

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

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

2.7. Prawo własności

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

Tereny należące do Gminy Miasta Szczecin stanowią przede wszystkim działki, na których zlokalizowana jest zieleń urządzone, drogi publiczne.

Ustalenia planu uwzględniają prawo własności. Wywłaszczenie gruntów na cele publiczne w obszarze planu nie występuje.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu wskazano lokalizację istniejącego zbiornika rezerwy wody gaśniczej zapewniającą wodę w warunkach specjalnych oraz obiekty obrony cywilnej – schrony wolnostojące.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

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

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

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

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

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

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

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

Zgodnie z procedurą formalnoprawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony był poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu,
- 2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu (21 dni),
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 4) możliwość składania uwag do planu (14 dni).

Na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz poprzez ogłoszenia w prasie zawiadomiono o etapach procedury wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

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

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

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

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

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

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

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

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

Obsługa komunikacyjna terenów opiera się na istniejącym podstawowym układzie ulicznym, w skład którego wchodzi: al. Powstańców Wielkopolskich, ul. Witolda Starkiewicza oraz fragment ul. Jarosława Dąbrowskiego. Istniejący układ drogowy zapewnia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2)

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

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2022 r., poz. 2240), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

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

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

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

Głównym obciążeniem budżetu będą nakłady inwestycyjne na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną oraz wywłaszczenie gruntów w rejonie ul. Milczańskiej na realizację drogi dojazdowej, a także realizacji kładki pieszej nad terenem kolejowym.

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

7. Podsumowanie

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