

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Bolinko – Niemierzyńska 3” w Szczecinie**

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

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/1081/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 3” 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 dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 3” w Szczecinie na obszarze osiedla Niebuszewo – Bolinko, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 5,6 ha.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

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

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - b) KDL – teren drogi lokalnej;
- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Ustala się symbole wydzieleń wewnętrznych w planie: 1.1ZP, 1.2ZP, 1.1MW-U, 1.2MW-U, 3.1MW-U.

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

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

§ 3. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **blękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmięszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 7) **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;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- 9) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 11) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 12) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru, nie podpartych na słupach oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 13) **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;
- 14) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 15) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 16) **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;
- 17) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 18) **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 pięciopęcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, 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;
- 19) **wysoka kondygnacja parteru z usługami** – kondygnacja parteru wyższa od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego m.in. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, kształtowaniem witryn o proporcjach prostokątów stojących lub ich wielokrotności;
- 20) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 21) **zieleń urządzona** - zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 22) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 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 zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) lokalizacji garaży naziemnych,
 - d) składowania na otwartej przestrzeni;
 - 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 odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;

- 2) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i roślin i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 3) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, dla obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 6) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; w granicach strefy znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
 - a) układ przestrzenny z obrzeżną zabudową pierzeją kwartałów,
 - b) relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy, elementy historycznego zagospodarowania terenu,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych;
- 3) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych:
 - a) wpisane do rejestru zabytków:
 - budynki kompleksu dawnej fabryki B. Stoewera przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10 (nr rejestru: A-883),
 - dawny budynek fabryczny wraz z otoczeniem przy ul. ks. Jana Długosza 23 (nr rejestru: A-305),
 - b) ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - kamienice przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 1-11,
 - kamienice przy ul. ks. Jana Długosza 1, 2, 2a, 3, 4, 18, 18a, 20, 21, 22, 24,
 - kamienice przy al. Wyzwolenia 80, 82, 84, 84b,
 - kamienice przy ul. Zygmunta Krasińskiego 1, 2
 - kamienica przy ul. św. Barbary 5, 5a,
 - kamienica przy ul. ks. Hugona Kołłątaja 31,
 - c) chronione ustaleniami planu, stanowiące część dawnych zabudowań fabrycznych:
 - budynek oznaczony literą A na dz. nr 24/13 obr. 3026,

- budynki oznaczone literami B, C na dz. nr 24/42 obr. 3026;
- 4) dla obiektów określonych w pkt 3 lit. a:
 - a) ustala się ochronę zasadniczej kompozycji obiektu,
 - b) obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 5) w obiektach określonych w pkt 3 lit. b i c:
 - a) ochronie podlega:
 - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
 - zasadnicza kompozycja obiektu,
 - b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowej od strony ulicy,
 - c) dopuszcza się:
 - działania odtworzeniowe,
 - w przypadku przebudowy poddaszy dodatkowe doświetlenie w dachach stromych od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - niezależnie od ustaleń, niezbędną rozbudowę poddaszy na całej szerokości budynku, umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej, z obowiązkiem zachowania pełnej elewacji frontowej ze zwieńczeniem włącznie,
 - w parterach budynków przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe, z nawiązaniem do kompozycji obiektu, z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru;
- 6) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego.

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

- 1) w granicach planu ustala się obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 2) w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej, wewnętrznej i zieleni urządzonej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 6;
- 5) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
 - a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych,
 - b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
 - c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - d) likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej, po wyłączeniu ich z ewidencji budowli ochronnych;
- 6) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić

podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;

- 7) wskazuje się do likwidacji istniejące garaże, budynki gospodarcze, komórki lokatorskie wolno stojące lub dobudowane; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu realizacji ustaleń planu;
- 8) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:
 - a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
 - b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 9) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (np. zabudowa wskazana do likwidacji) do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, z wyłączeniem obiektów wskazanych do likwidacji, uznaje się za zgodne z planem;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermaszu świątecznego, imprezy sportowo-rekreacyjnej,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych;
- 12) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 13) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c, d – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
 - a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5 – 1 mp/1 lokal mieszkalny	2 mp/100 lokali mieszkalnych	0,2 mp/1 lokal mieszkalny
2	Hotele	1 – 2,5 mp/ 10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1,25 mp/ 100 miejsc hotelowych
3	Domy studenckie, hotele pracownicze	0,5 – 1 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 podopiecznych	0,5 mp/10 podopiecznych	2 mp/ 100 podopiecznych
5	Schroniska młodzieżowe	0,5 – 1 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	0,5 mp/10 łóżek
6	Sklepy o	1 – 2 mp/100 m ²	1 mp/500 m ²	0,5 mp/100 m ²

	powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	pow. sprzedaży	pow. sprzedaży	pow. sprzedaży
7	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	0,5 – 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
8	Biura, urzędy, banki	0,5 – 1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6 mp/100 m ² pow. użytkowej*
9	Przychodnie	1 – 2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	0,2 mp/1 gabinet
10	Kina, teatry	0,5 – 1 mp/10 miejsc siedzących	1 mp/200 miejsc siedzących	2,5 mp/100 miejsc siedzących
11	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych	0	0
12	Biblioteki, kluby osiedlowe	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
13	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 2 mp/25 dzieci	1 mp/1 obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
14	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 – 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
15	Salon konferencyjne	nie więcej niż 10 mp/100 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	0
16	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	nie więcej niż 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0
17	Usługi różne	0,5 – 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.

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

c) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,

d) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 11,
- obiektów o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w ust. 3 pkt 3 lit. a.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi zbiorcze oznaczone w planie;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL oraz 1KR, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

- 3) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczonych na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 4) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszojezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym.

6. 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, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności 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; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 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 (nie dotyczy terenów komunikacji), 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 określone 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 cieplnych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci cieplnej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;

- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
 - c) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych, zamykające się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem MW-U,
 - d) dopuszcza się realizację OZE wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 5. Teren elementarny 1MW-U (powierzchnia ok. 0,8 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne;
- 3) przeznaczenie wydzieleń wewnętrznych 1.1ZP, 1.2ZP: tereny zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem wydzieleń wewnętrznych 1.1ZP, 1.2ZP;
- 2) dla wydzieleń wewnętrznych 1.1ZP, 1.2ZP minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 70%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) frontowej: minimum 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż wysokość budynku przy ul. ks. Hugona Kołłątaja 31, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na styku z budynkiem przy al. Wyzwolenia 80: minimum 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż wysokość budynku przy al. Wyzwolenia 80;

- 3) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału:
 - a) nie większa niż wysokość zabudowy frontowej,
 - b) dopuszcza się niezbędną rozbudowę poddaszy umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 5) zabudowa obrzeżna wzdłuż al. Wyzwolenia i ronda im. Jerzego Giedroycia;
- 6) na terenie wydzielen wewnątrznych 1.1ZP i 1.2ZP:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy al. Wyzwolenia 80, 82, ul. ks. Jana Długosza 1, 2, 2a, 3, 4, ul. św. Barbary 5, 5a oraz ul. ks. Hugona Kołłątaja 31, obowiązują ustalenia § 4 ust. 3;
- 8) w budynku przy ul. ks. Hugona Kołłątaja 31, od strony ronda im. Jerzego Giedroycia i ul. św. Barbary obowiązuje realizacja elewacji bocznej nawiązującej kompozycją i detałem architektonicznym do elewacji frontowej;
- 9) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. św. Barbary 5a, do zachowania;
- 10) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.2ZP obowiązuje realizacja szpaleru oznaczonego na rysunku planu;
- 11) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 12) orientacyjny przebieg ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu;
- 13) ustala się połączenia piesze, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu;
- 14) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 15) na terenie realizacji zabudowy określonej w pkt 5 ustala się liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych: nie więcej niż 10 miejsc, w tym min. 1 miejsce dla pojazdów z kartą.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów elementarnych: 2KDZ, 1KDL oraz z ul. św. Barbary lub ul. ks. Hugona Kołłątaja, położonych poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 6. Teren elementarny 2MW-U (powierzchnia ok. 0,3 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działki nr 24/23 obr. 3026;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla działki nr 24/23 obr. 3026: 15%;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej i dopuszczenie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki nr 24/23 obr. 3026: 65%;
- 3) istniejąca wysokość zabudowy do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) wewnątrz kwartału dopuszcza się niezbędną rozbudowę poddaszy umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy al. Wyzwolenia 84, 84b, ul. Zygmunta Krasińskiego 1, 2, obowiązują ustalenia § 4 ust. 3;
- 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 8) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

§ 7. Teren elementarny 3MW-U (powierzchnia ok. 1,3 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 3.1MW-U dopuszcza się zastąpienie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego programem zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej i dopuszczenie 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) na terenie wydzielenia wewnętrznego 3.1MW-U maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;
- 3) obowiązuje zabudowa obrzeżna uzupełniająca pierzeje ul. ks. Jana Długosza i ul. Zygmunta Krasińskiego;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) frontowej wzdłuż ul. Zygmunta Krasińskiego: minimum 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się w sąsiedztwie budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10 wysokość zabudowy większą o 2 m niż wysokość budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10,
 - c) frontowej wzdłuż ul. ks. Jana Długosza: minimum 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 19 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu i nie więcej niż wysokość wyższego budynku, do którego ma przylegać nowa zabudowa;
- 5) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału:
 - a) nie większa niż wysokość zabudowy frontowej wzdłuż ul. Zygmunta Krasińskiego,

- b) dopuszcza się niezbędną rozbudowę poddaszy umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 7) dla zabudowy wzdłuż ul. Zygmunta Krasińskiego:
- a) obowiązuje realizacja wysokiej kondygnacji parteru z usługami,
 - b) obowiązuje nawiązanie do kompozycji obiektów przemysłowych przełomu XIX i XX wieku, w tym rozwiązań materiałowych m.in. ceramicznych okładzin,
 - c) obowiązuje podział pionowy elewacji na segmenty o szerokości do 40 m,
 - d) zakazuje się lokalizowania balkonów na elewacji frontowej od strony ul. Zygmunta Krasińskiego;
- 8) obowiązuje połączenie wyłącznie piesze między ul. Zygmunta Krasińskiego i terenem 1KR – dawny wjazd na teren fabryki, oznaczony na rysunku planu, z zachowaniem historycznej nawierzchni brukowanej;
- 9) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10, obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 10) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. ks. Jana Długosza 18, 18a, 20, 21, 22, ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, obowiązują ustalenia § 4 ust. 3;
- 11) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. ks. Jana Długosza 18, do zachowania;
- 12) ustala się połączenia piesze, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu;
- 13) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 14) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów elementarnych: 1KDL, 1KR lub ul. Juliana Ursyna Niemcewicza, położonej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 8. Teren elementarny 4MW-U (powierzchnia ok. 1,2 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działce nr 24/34 obr. 3026 dopuszcza się zastąpienie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego programem zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej i dopuszczenie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dla budynku przy ul. ks. Jana Długosza 24 istniejąca powierzchnia zabudowy do zachowania;
- 3) dla budynku przy ul. ks. Jana Długosza 23 maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;

4) wysokość zabudowy:

- a) frontowej i przylegającej do oficyny budynku przy ul. ks. Jana Długosza 24: minimum 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 18 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu,
- b) wewnątrz kwartału: nie więcej niż 12 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) na styku z terenem 3MW-U: nie więcej niż 16 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;

5) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;

6) obowiązuje zabudowa obrzeżna uzupełniająca pierzeję ul. ks. Jana Długosza, nawiązująca kompozycją obiektu do elewacji frontowej zabudowy przy ul. ks. Jana Długosza 24;

7) dla zabudowy i zagospodarowania terenu wewnątrz kwartału obowiązuje nawiązanie do kompozycji obiektów przemysłowych przełomu XIX i XX wieku, w tym m.in. ceramicznych okładzin, a także nawierzchni;

8) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. ks. Jana Długosza 23, obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

9) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. ks. Jana Długosza 24 oraz obiektów chronionych ustaleniami planu, obowiązują ustalenia § 4 ust. 3, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę obiektów chronionych ustaleniami planu: budynków oznaczonych na rysunku planu literą A, B, C, z utrzymaniem ekspozycji historycznej kompozycji obiektu i zgodnie z zasadami określonymi w § 4. ust. 3 pkt 5;

11) wzdłuż terenu elementarnego 1KR obowiązuje realizacja szpaleru;

12) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje realizacja zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;

13) ustala się minimalną powierzchnię zwartej 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 powyżej 75 do 100 mieszkań,
- d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;

14) istniejący obiekt obrony cywilnej – ukrycie wolnostojące przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 9/ul. ks. Jana Długosza 23, oznaczone na rysunku planu, do zachowania;

15) ustala się połączenia piesze, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu;

16) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

17) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

1) obsługa komunikacyjna z terenów elementarnych: 1KDL, 1KR, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się obsługę z ul. Juliana Ursyna Niemcewicza, położonej poza obszarem planu, poprzez teren elementarny 3MW-U;

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

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub zmianę lokalizacji stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową.

§ 9. Teren elementarny 1KDZ (ul. Zygmunta Krasińskiego, powierzchnia ok. 0,9 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) po realizacji docelowego układu drogowego, zgodnie z ustaleniami ust. 4 pkt 1 lit. b na dz. 16/4 obr. 1002 obowiązuje:
 - a) zieleni urządzona,
 - b) zakaz realizacji parkingów i miejsc postojowych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój:
 - a) na odcinku od terenu 2KDZ do skrzyżowania z ul. Niemierzyńską: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, z wbudowanym torowiskiem tramwajowym, sieć trakcyjna, obustronne chodniki,
 - b) na odcinku od skrzyżowania z ul. Niemierzyńską w kierunku północnym: jezdnia o minimum czterech pasach ruchu, z wbudowanym torowiskiem tramwajowym, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, trasa rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują kolektory sanitarne i deszczowe oraz magistrala wodociągowa.

§ 10. Teren elementarny 2KDZ (al. Wyzwolenia, powierzchnia ok. 0,3 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

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 przekrój ulicy: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, z wbudowanym torowiskiem tramwajowym, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, trasa rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 21 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują magistrale wodociągowe oraz kolektory sanitarne i deszczowe;
- 5) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 11. Teren elementarny 1KDL (ul. Jana Długosza, powierzchnia ok. 0,5 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej;
- 2) obowiązuje wykonanie krawężników i chodników z materiałów kamiennych;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 4) obowiązuje realizacja szpaleru po północnej stronie terenu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój minimalny: jezdnia, zatoka parkingowa, chodnik;
- 2) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19 m;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenie występuje magistrala wodociągowa oraz kolektor ogólnospławny;
- 6) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

§ 12. Teren elementarny 1KR (powierzchnia ok. 0,2 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych 1.1MW-U i 1.2MW-U: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, w formie nadwieszonych łączników nadziemnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1MW-U obowiązuje zabudowa:
 - a) jako kontynuacja zabudowy obrzeżnej realizowanej na terenie 4MW-U, uzupełniającej pierzeję ul. ks. Jana Długosza,
 - b) nawiązująca kompozycją i detalem architektonicznym do elewacji frontowej zabudowy przy ul. ks. Jana Długosza 24,
 - c) o maksymalnej wysokości: 18 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
 - d) kryta dachem płaskim,
 - e) z przejazdem bramnym, o wysokości w świetle min. 4,5 m;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.2MW-U obowiązuje zabudowa:
 - a) jako kontynuacja zabudowy obrzeżnej realizowanej na terenie 3MW-U, uzupełniającej pierzeję ul. Zygmunta Krasińskiego,
 - b) nawiązująca kompozycją i detalem architektonicznym do elewacji frontowej zabudowy przy ul. Zygmunta Krasińskiego 1 i 2,
 - c) o maksymalnej wysokości: 16 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
 - d) kryta dachem płaskim,

- e) z przejazdem bramnym o wysokości w świetle min. 4,5 m;
- 3) w centralnej części placu manewrowego obowiązuje realizacja akcentu przestrzennego i/lub nasadzenia zieleni wysokiej w formie np. solitera wraz z niezbędnym otoczeniem i programem zieleni uzupełniającej;
- 4) nie obowiązuje ustalenie § 4 ust. 4 pkt 8.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój drogi: pieszojezdnia;
- 2) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,8 m;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru planu.

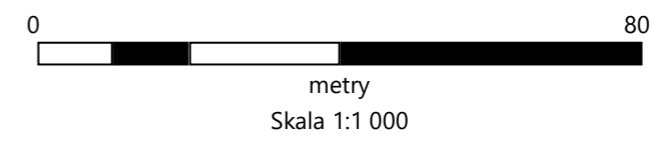
§ 14. Na obszarze objętym planem traci moc w części:

- 1) Uchwała Nr XLII/1056/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 6 poz. 117 z dnia 22 stycznia 2010 r.);
- 2) Uchwała Nr XXXI/902/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 czerwca 2013 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 2” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz. 2752 z dnia 22 lipca 2013 r.).

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik nr 1
 do Uchwały w sprawie
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 "Bolinko - Niemierzyńska 3" w Szczecinie



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	3MW-U OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	1.1ZP, 1.2ZP 1.1MW-U, 1.2MW-U 3.1MW-U OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOL I NAZWA PRZEZNACZENIA TERENU

	MW-U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUG
	ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
	KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

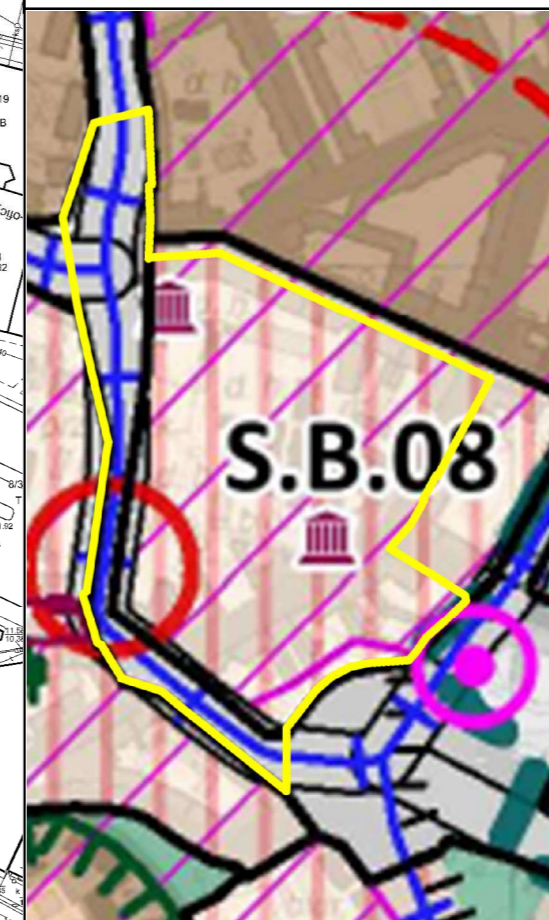
OZNACZENIA

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OTOCZENIE OBIEKTU O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	CIĄG PIESZY
	POŁĄCZENIE PIESZE
	ISTNIEJĄCY OBIEKT OBRONY CYWILNEJ- UKRYCIE WOLNOSTOJĄCE
	SZPALER

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	NUMER ADRESOWY
	NUMER DZIAŁKI GEODEZYJNEJ

Licencja nr MODGIK.BOI.353.791.2023_3262_P



Wyrys ze Studium uwarunkowań
 i kierunków
 zagospodarowania przestrzennego
 miasta Szczecin
 (Uchwała Nr XXXIX/1061/22
 z dnia 26 kwietnia 2022 r.)
 z oznaczeniem granic obszaru objętego planem

granica obszaru objętego planem

LEGENDA DO WYRYSU

	granica jednostki planistycznej
	S - symbol dzielnicy, B - symbol osiedla, 08 - numer jednostki planistycznej
	teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej
	tereny dróg i tereny związane z obsługą komunikacji
	strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych

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 2023 r. poz. 977), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

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

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

- 1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego: rozbudowa układu drogowego w terenie elementarnym 1KDZ;
- 2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury inżynierskiej: rozbudowa systemu zagospodarowania wód opadowych w terenach 1KDL i 2KDZ.

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 2023 r. poz. 977), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 3” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 31.03.2023 r. do 24.04.2023 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 09.05.2023 r. wniesiono 1 pismo z uwagami. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 12 maja 2023 r.

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

- 1) **Uwaga do terenu 3MW-U, 4MW-U i 1KR:** dotycząca kształtowania przestrzeni w ciągu pieszojezdny wewnątrz kwartału Krasińskiego – Niemierzyńska – Długosza – Wyzwolenia, tj. zaproponowany kształt tej przestrzeni to klasyczna uliczka zapleczoowa z „placem manewrowym” na końcu, linie zabudowy wokół tego wnętrza nie kształtują przestrzeni w jakikolwiek sposób (wraz z załączoną koncepcją oraz propozycją zmiany ustaleń).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Nie uwzględniono koncepcji projektowej autora, która zakłada znaczące dogęszczenie zabudową wnętrza kwartału przy jednoczesnej bardzo ograniczonej dostępności komunikacyjnej kwartału, propozycja ogranicza znacząco warunki środowiskowe zabudowy: doświetlenie światłem dziennym, przewietrzanie, bezpieczeństwo, obsługę.

Ustalenia planu prezentują ideę uzupełnienia zabudowy obrzeżnej kwartału od strony ulic, wykształcenie w jego wnętrzu przestrzeni wspólnej, z zabudową o niskiej intensywności, w celu wytworzenia przestrzeni otwartej, przyjaznej dla skali człowieka, nasłonecznionej, z powierzchnią biologicznie czynną i eksponującą obiekty o wartościach zabytkowych.

- 2) **Uwaga do terenu 2MW-U:** zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego na całym terenie z 25% na 15%; ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej 20%, maksymalnej wysokości zabudowy wewnątrz kwartału: 16 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ideą planu jest niedogęszczanie zabudowy między al. Wyzwolenia a nowoprojektowanym terenem komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR. Teren elementarny 2MW-U charakteryzuje wysoki procent utwardzenia terenu i położenie przy ruchliwym skrzyżowaniu al. Wyzwolenia z ul. Zygmunta Krasińskiego. Zlokalizowanie zabudowy na północno-wschodnim fragmencie terenu i zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego spowoduje dodatkowe pogorszenie warunków dla istniejącej zabudowy i standardu zamieszkania. Plan dąży do otwarcia zabudowy obrzeżnej na wnętrze kwartału poprzez projektowaną drogę wewnętrzną w formie pieszojezdni i dopuszczenie wewnątrz kwartału wyłącznie zabudowy uzupełniającej o niskiej intensywności.

- 3) **Uwaga do terenu 3MW-U:** usunięcie wymogu minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego 25% i dopuszczenie jej zastąpienia programem zieleni uzupełniającej; zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej z 40% na 100%; ustalenie obowiązku realizacji zabudowy obrzeżnej wokół terenu elementarnego 1KR.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Kwartal zabudowy między ulicami: Zygmunta Krasińskiego, ks. Jana Długosza, Juliana Ursyna Niemcewicza oraz al. Wyzwolenia wymaga wprowadzenia wielkości minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni utwardzonej, gdyż plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i warunków zamieszkania i pracy. Ustalenia gwarantują utrzymanie równowagi pomiędzy ochroną historycznych wartości układu przestrzennego, ochroną istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej poprzez realizację celów związanych z ochroną środowiska oraz utrzymanie równowagi w zakresie wydolności układu komunikacyjnego obsługującego kwartał. Realizacja zapisów planistycznych ustalających m.in. wielkość minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego przeciwdziała negatywnym skutkom lokalizacji zabudowy uzupełniającej oraz nawierzchni nieprzepuszczalnych (np. związanych z budową ciągu komunikacyjnego). Utrwalenie istniejącej struktury osiedla, możliwe m.in. dzięki niedogęszczaniu zabudowy i wprowadzeniu zapisów dotyczących minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, zapewnią optymalne warunki zamieszkania i użytkowania terenu.

- 4) **Uwaga do terenu 3MW-U i 4MW-U:** ustalenie podcienia do wysokości pierwszej kondygnacji na głębokość 5 m od lica elewacji na styku z terenem elementarnym 1KR.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Plan dąży do otwarcia zabudowy obrzeżnej zlokalizowanej wzdłuż ulic: Zygmunta Krasińskiego, ks. Jana Długosza, Juliana Ursyna Niemcewicza oraz al. Wyzwolenia na wewnątrz kwartału i projektowany teren drogi wewnętrznej w formie pieszojezdni, wokół którego plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy. Plan dopuszcza wewnątrz kwartału zabudowę uzupełniającą o niskiej intensywności. Obowiązek podcienia jest preferencją dla realizacji konkretnej koncepcji autorskiej o charakterze usługowym. Plan wskazując funkcje mieszane, daje więcej możliwości realizacyjnych, nie obniża standardu zabudowy i nie kreuje wnętrza konkurencyjnego w stosunku do otoczenia kwartału. Plan, nie ustalając obowiązku realizacji podcienia, nie wyklucza możliwości jego realizacji.

- 5) **Uwaga do terenu 4MW-U:** zwiększenie wysokości zabudowy na styku z terenem elementarnym 1KR: nie więcej niż 16 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z analizą zabudowy istniejącej i modelu wysokościowego terenu kwartału zabudowy między ulicami: Zygmunta Krasińskiego, ks. Jana Długosza, Juliana Ursyna Niemcewicza oraz al. Wyzwolenia, w planie ustalono maksymalną wysokość do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu dla zabudowy wewnątrz kwartału: 12 m.

- 6) **Uwaga do terenu 4MW-U:** ustalenie obowiązku realizacji zabudowy obrzeżnej wokół terenu elementarnego 1KR.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Plan ustala zabudowę obrzeżną uzupełniającą pierzeje ulic: Zygmunta Krasińskiego oraz ks. Jana Długosza, a także wzdłuż al. Wyzwolenia i ronda im. Jerzego Giedroycia. Plan dopuszcza wewnątrz kwartału zabudowę uzupełniającą o niskiej intensywności, która ograniczona jest wokół terenu 1KR nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Ustalenie linii obowiązującej wokół terenu 1KR byłoby ściśle związane z obowiązkiem realizacji zabudowy obrzeżnej, co oznaczałoby konieczność wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających historyczny układ przestrzenny (m.in. pozostałości po zespole budynków dawnej fabryki Stoewera) oraz spowodowałoby pogorszenie standardu dla istniejącego zespołu zabudowy mieszkaniowej i usługowej o wysokich walorach architektonicznych i historycznych. Obowiązek realizacji zabudowy obrzeżnej jest preferencją dla realizacji konkretnej koncepcji autorskiej o charakterze usługowym. Plan wskazując funkcje mieszane, daje więcej możliwości realizacyjnych, nie obniża standardu zabudowy i nie kreuje wnętrza konkurencyjnego w stosunku do otoczenia kwartału. Plan, nie ustalając obowiązku realizacji podcienia, nie wyklucza możliwości jego realizacji.

- 7) **Uwaga do terenu 4MW-U:** likwidacja obowiązku realizacji szpaleru wzdłuż terenu elementarnego 1KR.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Plan wskazuje tereny zieleni urządzonej pośród zwartej zabudowy śródmiejskiej oraz szpalery drzew, które przyczynią się do polepszenia warunków mikroklimatycznych i poprawy estetyki miejsca. Jednym z nich jest szpaler, do którego realizacji obligują zapisy planu w terenie 4MW-U. Ten obowiązek jest wystarczający do uporządkowania relacji przestrzennych wzdłuż terenu elementarnego 1KR, co było intencją planu. Ponadto wszelkie nowe nasadzenia, tworzenie enklaw z zielenią wysoką nie są zakazane w planie i mogą być realizowane, dodatkowo wzbogacając wnętrze kwartału śródmiejskiego.

- 8) **Uwaga do terenu 1KR:** korekta ustalenia dotycząca centralnej części placu manewrowego, gdzie plan ustala obowiązek realizacji akcentu przestrzennego lub nasadzenia zieleni wysokiej w formie np. solitera wraz z niezbędnym otoczeniem i programem zieleni uzupełniającej, m.in. poprzez ustalenie obowiązku realizacji szpaleru w centralnej części terenu komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ustalenie obowiązku realizacji akcentu przestrzennego i/lub nasadzenia zieleni wysokiej w formie solitera wraz z niezbędnym otoczeniem i programem zieleni uzupełniającej oraz obowiązek realizacji szpaleru w terenie 4MW-U, sąsiadującym z terenem 1KR, stanowią regulacje urbanistyczne sprzyjające podniesieniu rangi drogi wewnętrznej i stworzenia przestrzeni atrakcyjnej zarówno pod względem kompozycyjnym, jak i funkcjonalnym, o urozmaiconych walorach przyrodniczych. Ponadto, zapisy planu nie zakazują wprowadzenia dodatkowego szpaleru drzew w drodze wewnętrznej 1KR.

- 9) **Uwaga do terenu 1KR:** ustalenie obowiązku specjalnego opracowania posadzki ciągu pieszojezdnego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Sformułowanie „specjalny” jest niejednoznaczne, planistycznie nieskuteczne (odstępiono w planach od takich sformułowań), plan nie reguluje dopuszczalnych materiałów i sposobu ułożenia posadzki, nie realizuje więc założonych intencji autora. Ponadto uwaga sugeruje wprowadzenie w planie obowiązku sporządzenia projektu posadzki, co jest sprzeczne z zakresem problematyki planistycznej.

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 2023 r. poz. 977) utworzone dla
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Niemierzyńska 3” w Szczecinie
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 3” w Szczecinie

Opracowanie planu zostało zainicjowane Uchwałą Nr XL/1081/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 3” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 5,6 ha, położony na obszarze osiedla Niebuszewo - Bolinko, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, ograniczony od północy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza, od wschodu zabudową wielorodzinną zlokalizowaną wzdłuż wschodniej strony ul. ks. Jana Długosza, fragmentem ul. ks. Hugona Kołłątaja oraz rondem im. Jerzego Giedroycia, od południa zabudową wielorodzinną zlokalizowaną wzdłuż al. Wyzwolenia, a od zachodu zabudową kamienicową zlokalizowaną wzdłuż ul. Zygmunta Krasińskiego.

W obszarze planu obowiązują:

- uchwała Nr XLII/1056/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska” w Szczecinie,
- uchwała Nr XXXI/902/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 2” w Szczecinie.

W obszarze planu dominują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (w tym budynki przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 1-11, ul. Zygmunta Krasińskiego 2, al. Wyzwolenia 80, 82, 84, 84b, ul. ks. Jana Długosza 1, 2, 2a, 3, 4, 18, 18a, 20, 21, 22, 24, ul. św. Barbary 5, 5a oraz ul. ks. Hugona Kołłątaja 31, ujęte w gminnej ewidencji zabytków). Część terenu stanowi zabudowa administracyjno-biurowa przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10,11 („Fabryka II”), stanowiąca dawną fabrykę Stoewera, której główny budynek wraz z budynkiem przy ul. ks. Jana Długosza 23 są wpisane do rejestru zabytków.

Zgodnie z obowiązującym Studium na prawie całym obszarze planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, którą charakteryzuje układ urbanistyczny, wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury i obiektów o wartościach zabytkowych.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

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.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- odstąpienie od rezerwacji terenu na cele komunikacji – realizacji nowego połączenia drogowo-tramwajowego pomiędzy rondem im. Jerzego Giedroycia, a ul. Niemierzyńską poprzez kwartały zabudowy, wprowadzenie komunikacji wewnętrznej wewnątrz kompleksu zabudowy pofabrycznej,
- uzupełnienie zabudową obrzeżną kwartałów zabudowy oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania wewnątrz kwartałów,
- wyznaczenie granic obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej,
- określenie zasad ochrony obszaru objętego ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej, obiektów o wartościach zabytkowych, w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także chronionych ustaleniami planu.

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

2.1. Wymagania z zakresu ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje:

- a) urbanistyczne:
 - ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%, z wyłączeniem terenów przeznaczonych na zieleni urządzoną,
 - ustalenie maksymalnej powierzchni nowej zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%-80%; dopuszczenie, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, zwiększenia powierzchni zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych,
 - wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 6;
- b) architektoniczne:
 - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu wewnątrz kwartałów nie większej niż wysokość do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu zabudowy frontowej,
 - ustalenie maksymalnej wysokości do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu nowej zabudowy obrzeżnej nie wyższej niż zabudowa sąsiadująca,
 - ustalenie kształtów dachów: w dominującej części obszaru dachy płaskie.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne wyznaczają: układ przestrzenny fragmentu osiedla Niebuszewo – Bolinko oraz architektura obiektów o wartościach zbytkowych wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Plan ustala przeznaczenie terenu położonego wewnątrz kwartału, stanowiącego pozostałość po XIX-wiecznym założeniu fabrycznym, na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi (MW-U). Plan dopuszcza również usługi wbudowane w obiekty mieszkalne. Ustalenia zawarte w planie, dotyczące parametrów wysokościowych budynków, linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, pozwolą na utrzymanie jednolitej struktury architektoniczno-urbanistycznej fragmentu osiedla i zachowanie jego wyjątkowego w skali miasta typu zabudowy, charakterystycznego dla architektury przemysłowej przełomu XIX/XX w.

Walory krajobrazowe kształtowane są zarówno przez specyfikę ukształtowania terenu, na którym zlokalizowane jest osiedle Niebuszewo - Bolinko jak i rodzaj zagospodarowania obszaru, w tym niewielką powierzchnię terenów zieleni. W obrębie całego obszaru zidentyfikowano krajobraz kulturowy typu antropogenicznego, ukształtowany w wyniku gospodarczej działalności człowieka. Krajobraz ten charakteryzuje się przewagą elementów abiotycznych i technicznych – służących bezpośrednio działalności związanej ze współczesną cywilizacją techniczną – nad przyrodniczymi.

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

W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną. W zapisach planistycznych uwzględniono występujące gatunki roślin i zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

W obszarze planu nie występują grunty leśne. Grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, położone w granicach administracyjnych miasta są zwolnione z konieczności przeznaczania tych gruntów na cele nierolnicze.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że zagospodarowanie terenu wpłynie w stopniu nieznaczaco negatywnym na ogólny stan środowiska, głównie na powierzchnię ziemi i jej zdolności retencyjne, szatę roślinną i zwierzęta. Będzie to wynikiem wprowadzenia nowych obiektów kubaturowych, nowych ciągów komunikacyjnych, nawierzchni nieprzepuszczalnych – nastąpi punktowa likwidacja szaty roślinnej na terenach niezainwestowanych. Przeciwdziałaniem będzie realizacja zapisów planistycznych ustalających m.in. wielkość minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

Na przeważającej części obszaru planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, którą charakteryzuje układ urbanistyczny, wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury i obiektów o wartościach zabytkowych. W granicach strefy ochronie podlegają:

- a) układ przestrzenny z obrzeżną zabudową pierzejową kwartałów,
- b) relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy, elementy historycznego zagospodarowania terenu,
- c) obiekty o wartościach zabytkowych.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty o wartościach zabytkowych, wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz chronione ustaleniami planu, dla których ustalono w planie zasady ochrony.

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

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu utrwalają istniejące i historycznie uwarunkowane wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając lepsze warunki rozwoju zabudowy i usług uzupełniających obszar dedykowany takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina.

Podstawowym celem planu jest ochrona i poprawa jakości życia mieszkańców. Plan jest zgodny z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), zgodnie z którym cały obszar planu znajduje się w jednostce planistycznej S.B.08, dla której ustalono funkcję dominującą jako: wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską mieszkaniowo-usługową, usługową, mieszkaniową niskiej i wysokiej intensywności, natomiast funkcje uzupełniające m.in. jako: usługi, stacja prostownikowa zasilająca trakcję tramwajową.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Plan stanowi realizację wniosków złożonych do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. Jest realizacją oczekiwania społecznego - odstąpienia od rezerwacji terenu na cele komunikacji – realizacji nowego połączenia drogowo-tramwajowego pomiędzy rondem im. Jerzego Giedroycia, a ul. Niemierzyńską poprzez kwartały zabudowy i uzupełnienia zabudowy obrzeżnej kwartałów.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w Śródmieściu. Zabudowa kształtowana jest w sposób umożliwiający optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć dróg;
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony. Istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w dogodnym dla pieszych zasięgu dojazdu do przystanków transportu zbiorowego (do 5 min.);
- 3) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej: przewiduje się uzupełnienie kwartałów obrzeżną zabudową pierzejową oraz zabudowę i zagospodarowanie wewnątrz kwartałów;
- 4) określenie zasad rewaloryzacji i rewitalizacji obszaru, w tym objętego ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej, obiektów o wartościach zabytkowych, w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także chronionych ustaleniami planu, dla których wskazuje się dopuszczalne możliwości przekształceń, funkcje i sposób zagospodarowania otoczenia.

2.7. Prawo własności

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą w ponad 50% do Gminy Miasto Szczecin, pozostałe stanowią własność prywatną oraz wieczystych użytkowników. Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski. Przewiduje się wywłaszczenie gruntów na cele publiczne w związku z realizacją ulicy zbiorczej KDZ.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Według zapisów planu w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Ustalenia planu zachowują historyczny charakter zespołu zabudowy, co spełnia oczekiwania wyrażone we wnioskach, w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych. Utrwalenie istniejącej struktury osiedla zapewni optymalne warunki zamieszkania i korzystania z terenu. Plan uwzględni efektywne gospodarowanie przestrzenią wskazując tereny inwestycyjne w obszarze śródmiejskim o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia istotnych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

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

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

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewniają ul. Zygmunta Krasińskiego, al. Wyzwolenia oraz ul. Juliana Ursyna Niemcewicza i ul. ks. Jana Długosza, umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Niebuszewo - Bolinko oraz z dzielnicą Śródmieście i Północ. W zakresie planu wprowadzono układ komunikacji wewnętrznej poprawiającej obsługę komunikacyjną wewnątrz kwartału ograniczonego ulicami Zygmunta Krasińskiego, ks. Jana Długosza i Juliana Ursyna Niemcewicza. W zakresie transportu publicznego obszar ma zapewniony bezpośredni dostęp do komunikacji tramwajowej przebiegającej na ciągu ulic Zygmunta Krasińskiego i Niemierzyńskiej i docelowo także wzdłuż ulicy Zygmunta Krasińskiego w kierunku północnym. Dodatkowo obszar objęty planem znajduje się w strefie oddziaływania lokalnego węzła przesiadkowego zlokalizowanego przy rondzie im. Jerzego Giedroycia.

W zapisach planu 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 (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Procedura prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z

projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, był wyłożony do publicznego wglądu i odbyła się dyskusja publiczna na temat przyjętych w nim rozwiązań. W terminie wskazanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin była możliwość wniesienia uwag, które umieszczone zostały w wykazie uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w terminie przewidzianym ustawą.

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

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 są do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć zainteresowani właściciele działek, Rada Osiedla Niebuszewo – Bolinko, jednostki samorządowe oraz organy i instytucje uzgadniające i opiniujące, a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków, opiniowanie, wyłożenie do publicznego wglądu, zbieranie i rozpatrywanie uwag) 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 złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp

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

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

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z 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.).

Plan stanowi realizację wniosków złożonych do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. Jest realizacją oczekiwania społecznego – odstąpienia od rezerwacji terenu na cele komunikacji – realizacji nowego połączenia drogowo-tramwajowego pomiędzy rondem im. Jerzego Giedroycia, a ul. Niemierzyńską poprzez kwartały zabudowy i uzupełnienia zabudowy obrzeżnej kwartałów.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 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 na budżet gminy

Analiza ustaleń planu, uwzględniająca zakres wprowadzonych zmian w stosunku do obowiązujących planów „Bolinko Niemierzyńska” i „Bolinko Niemierzyńska 2” w Szczecinie, polegających na odstąpieniu od rezerwacji terenu na cele komunikacji – realizacji nowego połączenia drogowo-tramwajowego pomiędzy rondem im. Jerzego Giedroycia, a ul. Niemierzyńską poprzez kwartały zabudowy, pozwala szacować przychody gminy z dwóch tytułów: z tytułu sprzedaży gruntów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz wpływów podatkowych.

7. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. U. z 2023 r. poz. 977) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.