

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Bolinko – Niemierzyńska 4” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/1254/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 4” 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 4” w Szczecinie na obszarze osiedla Niebuszewo – Bolinko, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,75 ha.

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

4. Przedmiotem planu są: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, teren usług edukacji, teren garażu, teren zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 4” 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 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 wydzielenia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) U – teren usług;
- 3) UE – teren usług edukacji;
- 4) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 5) tereny komunikacji drogowej publicznej;

- a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
- b) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) teren obsługi komunikacji:
 - a) KOG – teren garażu.

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrznych w planie: 1.1ZP, 1.1KR.

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) **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. wegetację 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 pochylonych pod kątem nie większym niż 25°;
- 3) **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, przepompownia ścieków lub wód opadowych, 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;
- 4) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (roz rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 5) **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;
- 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 ustaleniami 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) **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;
- 12) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 13) **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;
- 14) **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;
- 15) **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;
- 16) **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, witryn;
- 17) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła, zwarta wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;

- 18) **zielen** **urządzona** – zespół zieleni, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 19) **zielona** **ściana** – powierzchnia ściany zewnętrznej budynku pokryta roślinnością pnącą lub inną wieloletnią.

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 200 m²;
- c) lokalizacji parterowych garaży naziemnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami 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 terenu elementarnego 1MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1UE, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 7) 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) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków: kamienice przy ul. Zygmunta Krasińskiego 89, 90, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w obiektach określonych w pkt 1:
 - 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,

- niezależnie od ustaleń planu, niezbędną rozbudowę poddaszy na całej szerokości budynku, z zachowaniem kompozycji elewacji frontowej i zwieńczenia, umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej, z wyłączeniem kamienicy przy ul. Zygmunta Krasińskiego 90,
 - 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;
- 3) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie 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 terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej i zieleni urządzonej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 6;
- 4) na działkach, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w dniu wejścia w życie planu jest mniejszy niż określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu zgodnie z pkt 5;
- 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, pomieszczeń technicznych,
 - 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) 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;
- 8) 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;

9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) 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;

11) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. d, e – 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 dla samochodów osobowych | Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową | Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów |
|-----|--|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Budynki mieszkalne wielorodzinne | 0,5 – 1 mp/1 lokal mieszkalny | 1 mp/50 lokali mieszkalnych | 1 mp/5 lokali mieszkalnych |
| 2 | Hotele, pensjonaty | 1 mp/4 miejsca hotelowe | 1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel | 1 mp/50 miejsc hotelowych |
| 3 | Domy studenckie, hotele pracownicze | 1 mp/3 miejsca noclegowe | 1 mp/1 obiekt | 1 mp/25 miejsc noclegowych |
| 4 | Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej | 1 mp/20 podopiecznych | 1 mp/20 podopiecznych | 1 mp/50 podopiecznych |
| 5 | Sklepy | 1 mp/50 m ² pow. sprzedaży | 1 mp/500 m ² pow. sprzedaży | 1 mp/200 m ² pow. sprzedaży |
| 6 | Obiekty ekspozycyjno-handlowe | 1 mp/100 m ² pow. użytkowej* | 1 mp/obiekt | 1 mp/500 m ² pow. użytkowej* |
| 7 | Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych) | 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych | 1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych | 1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych |
| 8 | Biura, urzędy, banki | 1 mp/100 m ² pow. użytkowej* | 1 mp/2000 m ² pow. użytkowej* | 1 mp/200 m ² pow. użytkowej* |
| 9 | Przychodnie | 1 mp/1 gabinet | 1 mp/5 gabinetów | 1 mp/5 gabinetów |
| 10 | Domy kultury | 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie | 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp/obiekt | 1 mp/100 m ² pow. całkowitej |
| 11 | Kina, teatry | 1 mp/10 miejsc siedzących | 1 mp/100 miejsc siedzących | 1 mp/50 miejsc siedzących |
| 12 | Obiekty wystawowe, galerie itp. | 1 mp/10 osób przebywających jednocześnie | 1 mp/100 osób przebywających jednocześnie | 1 mp/300 m ² pow. użytkowej* |
| 13 | Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci | nie więcej niż 1 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt | 1 mp/obiekt | 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt |
| 14 | Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe | nie więcej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną | 1 mp/szkołę | 2 mp/1 salę dydaktyczną |
| 15 | Uczelnie, obiekty dydaktyczne | nie więcej niż 1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie | 1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie | 1 mp/20 studentów przebywających |

| | | | | |
|---|--|---|---|--|
| | | | | jednocześnie |
| 16 | Placówki opiekuńczo-wychowawcze | nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych** | 0 | 0 |
| 17 | Biblioteki | nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie | 1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt | 1 mp/100 m ² pow. całkowitej |
| 18 | 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 |
| 19 | Sale konferencyjne | nie więcej niż 1 mp/20 miejsc konferencyjnych | 1 mp/100 miejsc konferencyjnych | 1 mp/100 miejsc konferencyjnych |
| 20 | Usługi pozostałe | 1 mp/100 m ² pow. użytkowej* | 1 mp/500 m ² pow. użytkowej* | 1 mp/500 m ² pow. użytkowej* |
| * do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp. ** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie | | | | |

- b) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół – gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 0,5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 0,5,
- c) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- d) 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,
- e) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe określone w tabeli 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 10,
 - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- f) w terenach elementarnych i wydzieleniach wewnętrznych oznaczonych symbolem ZP zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 12) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz nakazy, zakazy i ograniczenia w użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów z zakresu transportu kolejowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę zbiorczą oznaczoną w planie;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDZ oraz 1KDD zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się dodatkowe elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczonych na drogę;
- 4) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań 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) realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; dopuszcza się przebudowę napowietrznej sieci ciepłej w systemie nadziemnym; 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) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 6) 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) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.);
 - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
 - d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy znajdujący się poza granicami planu i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 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 źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej 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 instalacji odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) w obszarze planu dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego jako infrastruktury towarzyszącej,
 - c) nie wyznacza się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW;
- 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 ciepłna – 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. 0,5 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) wydzielenie wewnętrzne 1.1ZP: teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP: 80%,
 - b) w granicach niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki nr 11/1 z obrębu 1002: 15%,
 - c) w granicach niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki nr 10/1 i 9/1 z obrębu 1002: 25%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej i dopuszczenie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla działki nr 11/1 z obrębu 1002 maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%;
- 3) wysokość zabudowy: minimum 12,5 m, nie więcej niż 18,5 m;
- 4) obowiązuje zabudowa obrzeżna wzdłuż ul. Zygmunta Krasińskiego i ul. Jana Zamoyskiego;
- 5) w nowej zabudowie obrzeżnej obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami;

- 6) budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) w nowej zabudowie obrzeżnej na działce 11/1 z obrębu 1002 obowiązuje ogólnodostępny przejazd bramny do wnętrza zabudowy;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 9) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- 10) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Zygmunta Krasińskiego 89 i 90, obowiązują ustalenia § 4 ust. 3;
- 11) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. Zygmunta Krasińskiego 86, do zachowania;
- 12) nie obowiązują wymagania ustalone w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDZ lub ul. Jana Zamoyskiego (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 6. Teren elementarny IKOG (powierzchnia ok. 0,15 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren garażu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu realizacji garażu dopuszcza się parking naziemny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% w granicach działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się zastąpienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej programem zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje minimum jedna zielona ściana.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 100%;
- 2) wysokość zabudowy: minimum 14,5 m, nie więcej niż 18 m;
- 3) budynek kryty dachem płaskim;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) ustala się zasady kompozycji obiektu:
 - a) nawiązanie do kompozycji obiektu na narożniku ul. Elizy Orzeszkowej i ul. Zygmunta Krasińskiego, w tym horyzontalnych podziałów elewacji,
 - b) zastosowanie w większości materiałów ceramicznych lub ceramicznopodobnych na elewacjach od strony ulic,
 - c) zastosowanie zielonej ściany na powierzchni minimum 10% elewacji;
- 6) istniejące parterowe garaże naziemne do likwidacji.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 7. Teren elementarny 1UE (powierzchnia ok. 1,1 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług edukacji;
- 2) wydzielenie wewnętrzne 1.1KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD lub ul. Jana Zamoyskiego (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują: magistrala wodociągowa, kolektor ogólnospławny i napowietrzna sieć ciepła.

§ 8. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 0,6 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren usług;
- 2) wydzielenie wewnętrzne 1.1ZP: teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 20% z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP,
 - b) zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dla wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) wysokość zabudowy: minimum 12 m, nie więcej niż 21 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,

- b) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) istniejący obiekt obrony cywilnej – ukrycie wolnostojące oznaczone na rysunku planu, do zachowania;
 - d) ustala się obszar obrony cywilnej – teren pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu, na którym:
 - zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej oraz zabudowy i realizacji sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych niezwiązanych z obiektami ochronnymi,
 - dopuszcza się lokalizację placów zabaw, zieleni niskiej, boisk itp. oraz niezbędnego uzbrojenia terenu związanego z tym zagospodarowaniem,
 - dopuszcza się zmianę jego granic lub likwidację obszaru rezerwy po wykreśleniu z ewidencji;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 12.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP występuje napowietrzna sieć ciepła.

§ 9. Teren elementarny 1KDZ (ul. Zygmunta Krasińskiego, powierzchnia ok. 0,8 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Po realizacji docelowego układu drogowego, zgodnie z ustaleniami ust. 4 pkt 1 obowiązuje zieleń urządzona.

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

Część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 12.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, z wydzieloną drogą szynową umożliwiającą ruch tramwajów oraz innych pojazdów, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, trasa rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 22 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują magistrale: wodociągowe i gazowe;
- 5) ustala się realizację sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji deszczowej.

§ 10. Teren elementarny 1KDD (ul. Cyfrowa, powierzchnia ok. 0,64 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 12.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój minimalny: jezdnia, zatoka parkingowa, chodnik;
- 2) dopuszcza się trasę rowerową;
- 3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12 m;
- 5) ustala się miejsca postojowe po południowej stronie drogi od granicy z terenem 1U do granicy planu po stronie zachodniej;
- 6) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 7) w terenie występują: magistrale wodociągowa i gazowa oraz napowietrzna sieć cieplna;
- 8) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

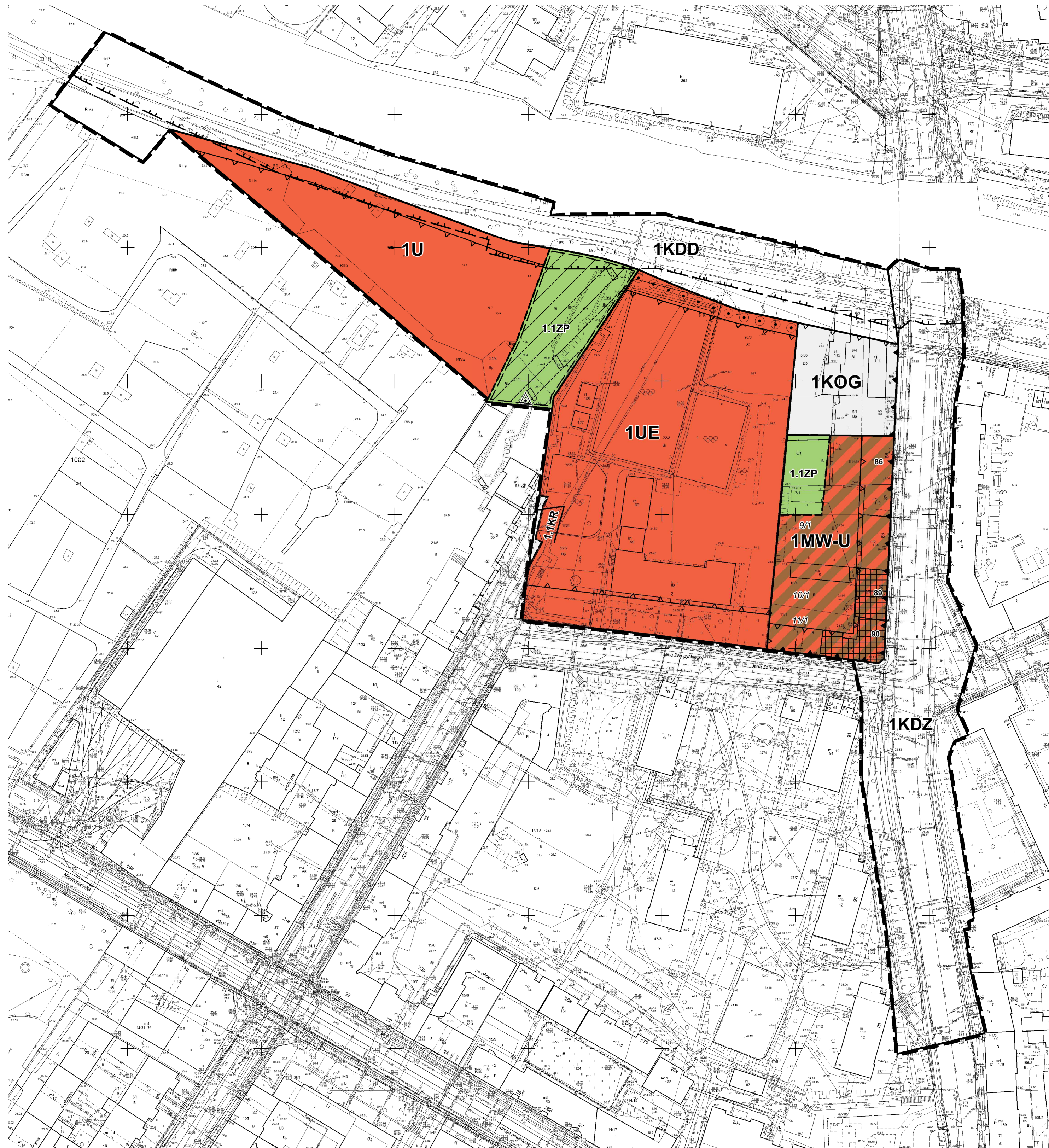
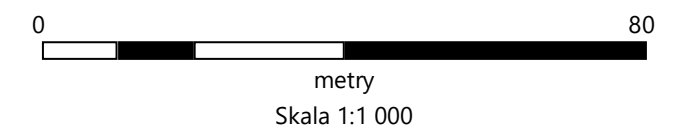
§ 11. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego obszaru planu.

§ 12. Na obszarze objętym planem traci moc w części 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.).

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 14. 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
miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Bolinko - Niemierzyńska 4" w Szczecinie



LEGENDA

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

SYMBOL I NAZWA PRZEZNACZENIA TERENU

| | |
|--|--|
| | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUG |
| | TEREN USŁUG EDUKACJI |
| | TEREN USŁUG |
| | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ |
| | TEREN DROGI ZBIORCZEJ |
| | TEREN DROGI DOJAZDOWEJ |
| | TEREN GARAŻU |
| | TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ |

OZNACZENIA

| | |
|--|---|
| | OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY |
| | NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY |
| | OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW |
| | STREFA OGRANICZEŃ OD TERENU KOLEJOWEGO |
| | OBZAR OBRONY CYWILNEJ |
| | ISTNIEJĄCY OBIEKT OBRONY CYWILNEJ - UKRYCIE WOLNOSTOJĄCE |
| | SZPALER |

OZNACZENIA INFORMACYJNE

| | |
|--|---------------------------|
| | NUMER ADRESOWY |
| | NUMER DZIAŁKI GEODEZYJNEJ |

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH: EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5
 LICENCJA nr MODGIK.BOI.353.48.2025_3262_P

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XXXIX/1061/22 z dnia 26.04.2022 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia mpzp "Bolinko - Niemierzyńska 4" w Szczecinie



LEGENDA DO WYRYSU

| | | | |
|--|--|--|---|
| | granica obszaru objętego planem | | teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej |
| | granica jednostki planistycznej | | teren usług |
| | S - symbol dzielnicy, B - symbol osiedla, 01 - numer jednostki planistycznej | | granica strefy I |

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2025 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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), **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 2024 r. poz. 1465, 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 terenach 1KDZ i 1KDD;
- 2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury inżynierskiej:
 - a) rozbudowa systemu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i zagospodarowania wód opadowych w terenie 1KDD,
 - b) rozbudowa systemu zagospodarowania wód opadowych w terenie 1KDZ.

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.....2025 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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Bolinko – Niemierzyńska 4**” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 05.12.2024 r. do 30.12.2024 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 16.01.2025 r. wniesiono 7 pism z uwagami (dodatkowo 1 uwaga została złożona podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 16.12.2024 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM).

§ 2. Uwagi wniesione do projektu planu:

- 1) 7 uwag dotyczących terenu 1KDD (drogi dojazdowej) – fragmentu ul. Cyfrowej na odcinku od ul. Zygmunta Krasińskiego do granicy projektu planu sąsiadującej z parkiem im. Jacka Karpińskiego:

Treść uwag: wniesiono o rezygnację z przedłużenia ul. Cyfrowej, zmianę ustaleń – przeznaczenie terenu elementarnego zarezerwowanego pod ulicę Cyfrową na ciąg pieszo-rowerowy (park linearny) i zieleń.

Rozstrzygnięcie: uwagi nieuwzględnione

Uzasadnienie: Przedłużenie ul. Cyfrowej do ul. Zygmunta Krasińskiego docelowo ma obsłużyć m. in. park technologiczny i inne funkcje usługowe. Teren przeznaczony pod drogę jest objęty prawomocną decyzją ZRID z 2017 r. pn. „Budowa drogi publicznej” i zgodnie z powyższą decyzją, znajduje się w projekcie planu i przeznaczony jest na teren drogi dojazdowej (KDD), objętej obszarem ruchu uspokojonego. Objęcie drogi obszarem ruchu uspokojonego ma na celu zastosowanie rozwiązań technicznych wymuszających ograniczenie prędkości samochodów i natężenia ruchu w interesie bezpieczeństwa użytkowników drogi.

Uwaga dotycząca ingerencji w obszar parku im. Jacka Karpińskiego jest bezprzedmiotowa, ponieważ projekt planu nie obejmuje parku.

Realizowana wycinka drzew wynikająca z przebudowy linii kolejowej uwzględnia przepisy z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji linii kolejowej. W strefie bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz nakazy, zakazy i ograniczenia w użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, co reguluje postępowanie związane z realizacją wszelkich inwestycji.

Rada Osiedla nie wniosła uwag do przedstawionych rozwiązań w zakresie przebiegu ul. Cyfrowej.

- 2) 1 uwaga dotycząca wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP w terenie elementarnym 1U:

Treść uwagi: wniesiono o usunięcie zapisu umożliwiającego likwidację rezerwy terenu dla obszaru obrony cywilnej w celu zapewnienia jej trwałości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: W planie jedynie dopuszczono a nie nakazano zmianę granic lub likwidację obszaru rezerwy po wykreśleniu z ewidencji. Ostateczną decyzję w sprawie powyższych działań podejmują służby ochrony cywilnej, uwzględniając potrzeby bezpieczeństwa państwa na wypadek stanu jego zagrożenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2025 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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Niemierzyńska 4” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 4” w Szczecinie

Opracowanie planu zostało zainicjowane uchwałą Nr XLV/1254/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 4” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,75 ha, położony na obszarze osiedla Niebuszewo - Bolinko, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, ograniczony od północy linią kolejową (odcinek Turzyn – Police), od wschodu zabudową wielorodzinną zlokalizowaną wzdłuż ul. Zygmunta Krasieńskiego (kwartały w okolicy ul. Franciszka Karpińskiego), od południa zabudową wielorodzinną zlokalizowaną wzdłuż ul. Jana Zamoyskiego, a od zachodu terenem ogrodów działkowych i Parkiem im. Jacka Karpińskiego.

W obszarze planu obowiązuje uchwała Nr XLII/1056/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska” w Szczecinie.

Większość powierzchni obszaru objętego planem stanowi teren zainwestowany, gdzie dominuje teren Szkoły Podstawowej nr 69 wraz z placem zabaw i boiskiem „Orlik”, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (w tym budynki przy ul. Zygmunta Krasieńskiego 89, 90, ujęte w gminnej ewidencji zabytków) oraz teren ogródków niebędących działkami ROD wzdłuż ul. Cyfrowej (nowego, jeszcze niezrealizowanego odcinka ulicy). Część terenu – narożnik ul. Zygmunta Krasieńskiego i nowego odcinka ul. Cyfrowej – stanowi przeznaczony w planie do likwidacji zespół garaży blaszanych, na terenie którego plan przewiduje realizację garażu wielopoziomowego o wysokości do 18 m.

Na części obszaru planu ustalono strefę ograniczeń od terenu kolejowego.

Przedmiotem planu są: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, teren usług edukacji, teren garażu, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Po przeprowadzonej analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scalenia i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia 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 na cele komunikacji terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Zygmunta Krasieńskiego 86-90, co pozwoli na zachowanie zabudowy kamienicowej wzdłuż ulicy i przeznaczenie części terenu na garaż wielopoziomowy,
- uzupełnienie zabudową obrzeżną kwartału zabudowy oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania wnętrza kwartału,
- wyznaczenie granic obszaru objętego strefą ograniczeń od terenu kolejowego,
- określenie zasad ochrony obiektów o wartościach zabytkowych, w tym obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- wskazanie terenu inwestycyjnego na cele usług, z obsługą komunikacyjną od ul. Zygmunta Krasieńskiego.

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 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP: 80%, 15% w granicach niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki nr 11/1 z obrębem 1002 i 25% w granicach niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki nr 10/1 i 9/1 z obrębem 1002;

- ustalenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 35% – 70% (100% dla garażu wielopoziomowego); 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 nadziemnej intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 6;

b) architektoniczne:

- ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy: 18,5 m (21 m dla zabudowy usługowej w terenie 1U),

- ustalenie kształtów dachów: dachy płaskie.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne wyznaczają: układ przestrzenny fragmentu osiedla Niebuszewo – Bolinko oraz architektura obiektów o wartościach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Plan ustala przeznaczenie terenu położonego wzdłuż ul. Zygmunta Krasińskiego na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi (1MW-U). Plan dopuszcza również usługi wbudowane w obiekty mieszkalne. Ustalenia zawarte w planie, dotyczące parametrów wysokościowych budynków, linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy, pozwolą na utrzymanie jednolitej struktury architektoniczno-urbanistycznej fragmentu osiedla i zachowanie jego typu zabudowy, charakterystycznego dla architektury przełomu XIX/XX w.

W obrębie całego obszaru zidentyfikowano krajobraz kulturowy typu antropogenicznego, ukształtowany w wyniku gospodarczej działalności człowieka. Krajobraz ten charakteryzuje się przewagą elementów abiotycznych i technicznych nad przyrodniczymi, które w przeciwieństwie do pierwszych z wyżej wymienionych nie służą bezpośrednio działalności związanej ze współczesną cywilizacją techniczną.

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

Obszar objęty planem stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, usług edukacji (szkoła podstawowa), zieleni nieurządzonej oraz komunikacji.

W jego granicach, z wyjątkiem chronionych gatunków ptaków, nie występują żadne ustanowione ani proponowane do objęcia ochroną formy ochrony przyrody i krajobrazu w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Brak jest miejsc cennych przyrodniczo. Tereny zieleni reprezentowane są przez zieleń ozdobną towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej i usługowej, zieleń na skarpie wzdłuż ul. Zygmunta Krasińskiego oraz duże płaty zieleni ruderalnej na terenach wolnych od zabudowy po zachodniej stronie opracowania. Brak jest typowych kompozycji szpalerowych drzew.

W granicach planu występują grunty rolne. Grunty rolne położone w granicach administracyjnych miast, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie podlegają obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Na obszarze nie występują grunty leśne oraz wody powierzchniowe.

Przeprowadzona w prognozie analiza wykazała, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na ogólny stan środowiska obszaru planu. Prognozuje się utrzymanie już istniejących obciążeń dla środowiska charakterystycznych dla strefy śródmiejskiej miasta. Przewiduje się niewielkie ingerencje w stan istniejący przede wszystkim w wyniku modyfikacji aktualnego układu komunikacyjnego (przebudowa ul. Zygmunta Krasińskiego i powstanie nowego odcinka ul. Cyfrowej), uzupełnienie zabudową obrzeżną kwartału zabudowy pomiędzy tymi ulicami i wskazaniem nowego terenu usług w obecnie niezagospodarowanym terenie wzdłuż przebiegu linii kolejowej. Oczekiwany skutkiem realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenu jak również wszelkich modernizacji i przekształceń obiektów już istniejących, zrealizowanych na warunkach planu

miejscowego, będą realne rozwiązania przyjazne środowisku i mieszkańcom oraz wspierające odporność struktury miejskiej na zmiany klimatyczne.

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

Na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych.

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 obszar planu znajduje się w jednostkach planistycznych:

- S.B.01, dla której ustalono jako funkcję dominującą: usługi, naukę, produkcję, usługi publiczne i ogólnomiejskie oraz park technologiczny.
- S.B.02, dla której ustalono jako funkcję dominującą: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej i niskiej intensywności.

Przedmiotem planu są: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, teren usług edukacji, teren garażu, teren zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej. Plan stanowi realizację wniosków złożonych do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i jest realizacją oczekiwania społecznego – odstąpienia od rezerwacji na cele komunikacji terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Zygmunta Krasińskiego 86-90, co pozwoli na zachowanie zabudowy kamienicowej wzdłuż ulicy i przeznaczenie części terenu na garaż wielopoziomowy, 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 dojścia do przystanków transportu zbiorowego (do 5 min.);
- 3) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej: przewiduje się uzupełnienie kwartału obrzeżną zabudową pierzeją oraz zagospodarowanie wnętrza kwartału;
- 4) określenie zasad rewaloryzacji i rewitalizacji obszaru, w tym objętego ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej, obiektów o wartościach zabytkowych, w tym obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dla których wskazuje się dopuszczalne możliwości przekształceń, funkcje i sposób zagospodarowania otoczenia.

2.7. Prawo własności

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą w około 50% do Gminy Miasto Szczecin, pozostałe są w trwałym zarządzie instytucji. Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski.

2.8. Scalanie i podział nieruchomości

W obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów. W związku z powyższym 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.

Niezbędny, zwykły podział terenu, może być dokonywany w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami.

2.9. 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 najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

2.10. 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 działań będzie na rzecz dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym, wszystkich mieszkańców miasta.

2.11. 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 (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, ogólnospławnej lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), 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.

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

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony został 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,
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 4) możliwość składania uwag do planu.

Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz w ogłoszeniu prasowym zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) udostępniono projekt planu w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu. Na każdym etapie procedury formalno-prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z Zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

2.13. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i rada osiedla. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. W siedzibie Biura odbywa się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna odbywa się za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM.

Opracowania sporządzane na potrzeby planu, w tym opracowanie ekofizjograficzne i prognoza skutków finansowych są również dostępne do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwala na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy sporządzaniu planu.

2.14. 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 wynikami analizy i 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. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Plan stanowi realizację wniosków złożonych do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin. Jest realizacją oczekiwania społecznego – odstąpienia od rezerwacji na cele komunikacji terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Zygmunta Krasińskiego 86-90, co pozwoli na zachowanie zabudowy kamienicowej wzdłuż ulicy i przeznaczenie części terenu na garaż wielopoziomowy.

Zgodnie z ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, 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 obowiązującego planu miejscowego „Bolinko Niemierzyńska” w Szczecinie, polegających na odstąpieniu od rezerwacji na cele komunikacji terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Zygmunta Krasieńskiego 86-90, co pozwoli na zachowanie zabudowy kamienicowej wzdłuż ulicy i przeznaczenie części terenu na garaż wielopoziomowy, pozwala szacować przychody gminy z dwóch tytułów: z tytułu sprzedaży gruntów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługową, garaż wielopoziomowy oraz wpływów podatkowych.

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.