

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Św. Kingi”
w Szczecinie.**

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

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr X/310/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Św. Kingi” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Św. Kingi” w Szczecinie znajdujący się na obszarze osiedla Gumieńce, w dzielnicy Zachód w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 30,32 ha, ograniczony:

- 1) od północnego wschodu – ul. Ku Słońcu;
- 2) od południowego wschodu – ul. Europejską;
- 3) od południowego zachodu – ul. Wrocławską i ul. Samborską;
- 4) od zachodu – ul. Św. Kingi i ul. Kwiatową.

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

§ 2. Przedmiotem planu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna, usługi, usługi sakralne, usługi oświaty, układ komunikacyjny, teren zieleni naturalnej z użytkiem ekologicznym „Stawek na Gumieńcach”, tereny zieleni urządzonej oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Św. Kingi” w Szczecinie w skali 1: 1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 kwietnia 2022 r.) stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

**Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) Z – symbol dzielnicy Zachód;
- 2) G – symbol osiedla Gumieńce;
- 3) 7501 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbole użyte w planie oznaczają:
 - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
 - b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) U – teren usług,
 - d) UK – teren usług sakralnych,
 - e) UO – teren usług oświaty,
 - f) UZ – teren usług zdrowia,
 - g) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - h) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - i) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
 - j) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
 - k) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - l) KDW – teren drogi wewnętrznej,
 - m) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych,
 - n) KP – teren ciągu pieszego,
 - o) G – teren stacji gazowej;
- 5) tereny wydzielen wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący: 1.U, 1.ZP, 1.KP, 3.KP, 1.KD.L, 1.KD.G, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 2.KS, 2.G.

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. wegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **brzeg naturalny** – obszar przy linii brzegu, kształtowany przez naturalne procesy środowiskowe;
- 3) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 4) **dachy strome** – 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°;
- 5) **inżynierskie 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, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 6) **kompozycja obiektu** – układ i podziały ekspozycyjnych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką;
- 7) **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;
- 8) **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;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 12) **pas ochrony funkcyjnej** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 13) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 14) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
- b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 15) **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;
- 16) **przedogródek** - frontowa część działki, przeznaczona na dojazd, dojście na posesję oraz zieleń, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a elewacją budynku;
- 17) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 18) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 19) **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;
- 20) **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, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząd, 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.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) stacji paliw,
 - b) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - c) sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - d) nowych usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp.;
- 2) plan nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) część obszaru planu objęta jest Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 5) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych Z.G.7502.MN, Z.G.7503.MN, Z.G.7505.MN, Z.G.7506.MN, Z.G.7507.MN, Z.G.7511.MN, Z.G.7514.MN, Z.G.7528.MN, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego Z.G.7501.MW,U oraz Z.G.7504.MW,U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego Z.G.7508.UO, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów Z.G.7509.UK, Z.G.7510.U, Z.G.7513.U, Z.G.7516.U, Z.G.7529.UZ oraz dla wydzielenia wewnętrznego 1.U w terenie elementarnym Z.G.7501.MW,U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów Z.G.7515.ZP, Z.G.7517.ZP, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 11) część obszaru planu, oznaczona na rysunku, znajduje się w granicach użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach”, w którym obowiązują rygory chroniące występujące wartości przyrodnicze zgodnie z uchwałą Rady Miasta Szczecin.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w granicach której występują elementy zagospodarowania terenu i zabudowy o wartościach zabytkowych; ochronie i utrzymaniu podlegają:
- a) historyczne rozplanowanie, układ ulic i placów wraz z zachowaniem niskiej intensywności zabudowy,
 - b) wnętrza urbanistyczne wykształcone przez:
 - historyczną linię zabudowy wyznaczoną przez fronty obiektów o wartościach zabytkowych,
 - układy istniejących przedogródków przynależnych kompozycyjnie do budynków,
 - historyczną kompozycję układu zieleni i zespołu zabudowy w układzie obrzeżnym, wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym, tworzącą kompleks zabudowy o jednolitym charakterze,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych z kompozycją architektoniczną, wykończeniem i detałem,
 - d) historyczne elementy zagospodarowania ulic:
 - nawierzchnia brukowana z kostki kamiennej ul. Różanej, Łódzkiej i Niecałej,
 - zadrzewienia przyuliczne;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych chronione ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych:
- a) ul. Różana 1, 2, 21, 22, 23, 24, 25, 26,
 - b) ul. Ku Słońcu 76,
 - c) ul. Łódzka 7, 8, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 35A,
 - d) ul. Okulickiego 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 13, 15, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 29, 30, 31, 32, 34, 36, 37, 37A, 38, 39, 40, 42, 43, 45, 47,
 - e) ul. Św. Kingi 2 – szkoła, dobro kultury współczesnej,
 - f) ul. Św. Kingi 6, 8, 10,
 - g) ul. Niecała 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12;
- 3) w obiektach o wartościach zabytkowych:
- a) obowiązuje, z zastrzeżeniem lit. c, d i pkt. 7 utrzymanie istniejącej lub w przypadku przekształceń przywrócenie historycznej kompozycji obiektów,
 - b) zakazuje się zmiany liczby, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych w elewacji od strony ulicy,
 - c) dopuszcza się rozbudowę budynków wyłącznie od strony ogrodowej lub zaplecza działki, z uwzględnieniem niezbędnego zakresu przekształceń dachów i bryły budynku, z dostosowaniem nowych elementów do istniejącej kompozycji obiektu,
 - d) w przypadku przebudowy poddaszy dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - e) obowiązuje kształtowanie dachów, z uwzględnieniem pkt. 23:
 - utrzymanie lub odtworzenie jednolitej kolorystyki, typu dachówki lub pokrycia dachu na całym dachu budynku,

- zastosowanie na dachach stromych pokryć ceramicznych lub ceramiczno-podobnych,
- f) w przypadku konieczności rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji; obowiązuje odbudowa w nawiązaniu do wysokości, formy dachu i kompozycji obiektu rozebranego przy zachowaniu historycznych linii zabudowy;
- 4) dla rozbudowywanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy wyznaczona istniejącą wysokością budynku na działce, z wyłączeniem segmentów budynków niższych w zabudowie bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) w zabudowie bliźniaczej, przy zróżnicowanej wysokości poszczególnych segmentów budynków przy rozbudowie lub nadbudowie obowiązuje:
 - a) uzyskanie jednolitej wysokości budynków,
 - b) uzyskanie tej samej wysokości okapów od strony ulicy,
 - c) jednakowe nachylenie i przekrycie połaci dachowych budynków od strony ulicy,
 - d) nawiązanie do kompozycji obiektu na sąsiedniej działce;
- 6) zakazuje się doświetlenia poddaszy lukarnami od strony ulicy z zastrzeżeniem pkt. 7 i 8;
- 7) dopuszcza się doświetlenie poddaszy zabudowy szeregowej i bliźniaczej lukarnami od strony ulicy, o łącznej szerokości lukarny w połaci dachu, nieprzekraczającej 40 % jego szerokości;
- 8) obowiązuje wycofanie lukarn o minimum 80 cm w stosunku do lica ścian istniejących;
- 9) niezależnie od ustaleń planu, dopuszcza się rozbudowę o dźwigi zewnętrzne;
- 10) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:
 - a) schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnicę, zjazdów do garaży, ramp, istniejących przedsionków i ryzalitów oraz dźwigów zewnętrznych,
 - b) w zabudowie bliźniaczej i szeregowej – przedsionków, na odległość nie większą niż 2 m od lica budynku, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 6 m²,
 - c) termoizolacji budynków;
- 11) dopuszcza się termoizolację budynku wyłącznie jako działanie kompleksowe, obejmujące jednocześnie całą elewację budynku z zachowaniem/odtworzeniem wszystkich historycznych elementów wykończenia i kompozycji obiektów;
- 12) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, określoną na rysunku planu; przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ds. ochrony zabytków;
- 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
 - a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej do kilku dni;
- 14) zakazuje się przekształcania wolno stojących budynków gospodarczych i wolno stojących garaży na funkcje mieszkalne;
- 15) dopuszcza się przebudowę poddaszy istniejących w dniu wejścia w życie planu na cele użytkowe lub mieszkalne;
- 16) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej od 0 do 4;

- 17) na terenie przedogródków zakazuje się realizacji miejsc postojowych i powiększania nawierzchni nieprzepuszczalnej;
- 18) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych; istniejące garaże blaszane do likwidacji, dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z jego przeznaczeniem;
- 19) dla lokalizacji garaży w zespołach obowiązuje kompleksowa realizacja wzdłuż jednej linii zabudowy, według jednolitego i powtarzalnego projektu, z zachowaniem tych samych wysokości, głębokości, formy bram, dachu i rodzaju zastosowanych materiałów;
- 20) maksymalna wysokość budynków garażowych i gospodarczych do najwyższego punktu przekrycia dachu: nie więcej niż 5 m, dla budynku krytego dachem stromym i nie więcej niż 3 m, dla budynku krytego dachem płaskim;
- 21) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:
 - a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,
 - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 22) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 23) dopuszcza się realizację ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku;
- 24) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 25) ustala się pas ochrony funkcyjnej, dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn, o szerokości 7 m (po 3,5 m po obu stronach osi linii);
- 26) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 27) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
 - b) 6 m (po 3 m po obu stronach osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) 0,5 m dla sieci ciepłej od skrajni rury po obu stronach,
 - d) 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 28) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 29) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej;
- 30) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:

- a) sieci wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,
 - b) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy od 300 mm (włącznie) do 500 mm (włącznie) – 3 m,
 - c) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy ponad 500 mm – 8 m,
 - d) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - e) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 31) w budynkach mieszkalno-usługowych i budynkach użyteczności publicznej należy planować obiekty podwójnej funkcji, w szczególności nowo powstające garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniające, w razie potrzeby, możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków.

4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
 - a) ul. Europejska – teren elementarny Z.G.7524.KD.G,
 - b) ul. Kwiatowa – teren elementarny Z.G.7518.KD.L,
 - c) ul. Leopolda Okulickiego – teren elementarny Z.G.7521.KD.L,
 - d) ul. Św. Kingi – teren elementarny Z.G.7522.KD.L,
 - e) ul. Wrocławska – teren elementarny Z.G.7526.KD.L,
 - f) ul. Ku Słońcu przebiegająca wzdłuż północno-wschodniej granicy planu, poza jego obszarem;
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt. 6, 7, 8 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji, odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania, liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne 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
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2mp/1 mieszkanie	0	0
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,7mp/1 mieszkanie	1mp/50 mieszkań	2 mp/5 mieszkań
3	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1mp/10 podopiecznych	1mp/20 podopiecznych	1mp/50 podopiecznych
4	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	1mp/40 m ² pow. sprzedaży	1mp/500 m ² pow. sprzedaży	1mp/100 m ² pow. sprzedaży
5	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni)	1mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	3mp/200 m ² powierzchni całkowitej

	charytatywnych)			
6	Biura, urzędy, banki	1mp/50 m ² pow. użytkowej*	1mp/2000 m ² pow. użytkowej*	3mp/500 m ² pow. użytkowej*
7	Przychodnie	2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	1mp/5 gabinetów
8	Kościół, kaplice	1mp/20 miejsc siedzących	2mp/obiekt	0
9	Szkoły podstawowe	1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	3mp/1 salę dydaktyczną
10	Szkoły średnie i zawodowe	1mp/1 salę dydaktyczną + 1mp/10 uczniów powyżej 18lat	1mp/szkołę	3mp/1 salę dydaktyczną
11	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	1mp/5 zatrudnionych	0	0
12	Biblioteki	1mp/20 korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1mp	1mp/100 m ² powierzchni całkowitej
13	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2mp/25 dzieci	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1mp
14	Zakłady produkcyjne	1mp/5 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/100 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/40 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
15	Warsztaty pojazdów mechanicznych	3mp/1 stanowisko naprawcze	0	0
16	Myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2mp/1 stanowisko do mycia	0	0
17	Stacje diagnostyczne, punkty wymiany oleju, opon itp.	2mp/1 stanowisko	0	0
18	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownia, fitness)	1mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	3mp/20 osób korzystających jednocześnie
19	Usługi różne	1mp/100 m ² pow. użytkowej*	1mp/500 m ² pow. użytkowej*	1mp/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.

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 5) w zabudowie wielorodzinnej minimum 10% obliczonej liczby miejsc postojowych stanowić powinny miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego (także tymczasowego) lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.) wywołującego potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

- 8) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki nastąpi na etapie projektu budowlanego, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 9) dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt. 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt. 13;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej w obszarze lub poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzenie do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości),
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, odtworzenie drenażu melioracyjnego i podłączenie do kanalizacji deszczowej lub wód powierzchniowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych lub z istniejących lub nowych sieci ciepłych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłej w terenach zabudowy wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;

- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, wiatru (o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji) oraz promieniowania słonecznego,
 - c) nie wyznacza się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 14) 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;
- 15) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 16) część obszaru planu objęta terenem ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”, na terenie ochrony pośredniej obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami z zakresu gospodarowania wodami;
- 17) teren objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 – Dolina kopalna Szczecin.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny Z.G.7501.MW,U – powierzchnia 1,05 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.U: usługi;
- 4) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.G: stacja gazowa;
- 5) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) dopuszcza się zabudowę usługową wolno stojącą przy ul. Kwiatowej 12.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%, z wyłączeniem terenu wydzielienia wewnętrznego 1.U i 2.G;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.U: 15%;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.U: 40%;
- 3) dopuszcza się nadbudowę budynku usługowego przy ul. Kwiatowej 12 do 30% istniejącej powierzchni zabudowy;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej: 25 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - b) dla zabudowy w granicach wydzielienia wewnętrznego 1.U: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - c) dla budynku przy ul. Kwiatowej 12: 8 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 5) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) budynek przy ul. Kwiatowej 12 kryty dachem płaskim;
- 7) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.7518.KD.L lub z ul. Ku Słońcu (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się w wydzieleniu wewnętrznym 2.G przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji redukcyjnej gazu II stopnia;
- 7) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

§ 8. Teren elementarny Z.G.7502.MN – powierzchnia 0,85 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami wbudowanymi w partery na działkach nr 5/3, 5/6, 5/7 i 5/9 obr. 2097;
- 3) dopuszcza się zabudowę usługową na działce nr 22/1 obr. 2097.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej nr 22/1, 5/3 i 5/7 obr. 2097: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej na działkach nr 22/1 i 5/3 obr. 2097: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu: 9,5 m, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu:
 - a) na działce nr 22/1 obr. 2097: 12,5 m,
 - b) na działce nr 5/3 obr. 2097: 14,5 m,
 - c) na działce nr 5/7 obr. 2097: 8 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia 35-45 stopni od strony ulicy;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Różanej 1, 2 i ul. Ku Słońcu 76, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 7) przy przebudowie parteru obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Ku Słońcu 76 nie obowiązuje § 6 ust. 3 lit. b;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 9) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 10) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.G.7518.KD.L, Z.G.7519.KD.D lub z ul. Ku Słońcu (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

§ 9. Teren elementarny Z.G.7503.MN – powierzchnia 3,49 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza i szeregową;
- 2) przeznaczenie wydzielen wewnętrznych: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej: 30%,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Różanej 25, 26, ul. Łódzkiej 7, 8, 11, 12, ul. Okulickiego 1, 3, 5, 7, 11, 13, 15, 17, 21, 23, 29, 31, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 7) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.G.7519.KD.D, Z.G.7520.KD.D, Z.G.7521.KD.L, ul. Ku Słońcu (poza obszarem planu) lub z wydzielen wewnątrznych: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 10. Teren elementarny Z.G.7504.MW,U – powierzchnia 0,20 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy do 4 kondygnacji, lecz nie więcej niż 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni; dachy strome kryte dachówką ceramiczną;
- 4) od strony ul. Ku Słońcu obowiązuje realizacja przedogródków z wejściami głównymi do budynku;
- 5) teren objęty strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Ku Słońcu (poza obszarem planu) lub z wydzielenia wewnętrznego 3.KDW w terenie Z.G.7503.MN;

- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 11. Teren elementarny Z.G.7505.MN – powierzchnia 1,40 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się zabudowę usługową wolno stojącą na działce nr 23 obr. 2097;
- 3) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.KP: ciąg pieszy;
- 4) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 2.KDW: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
 - a) mieszkaniowej do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - b) usługowej na działce nr 23 obr. 2097 do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 7,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Różanej 21, 22, 23, 24, ul. Łódzkiej 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 35A, ul. Okulickiego 37, 37A, 39, 43, 45, 47, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 6) obowiązuje zachowanie charakteru zabudowy wzdłuż ul. Łódzkiej 13 – 20, parterowej z poddaszem użytkowym krytym dachem stromym wraz z parterowymi łącznikami między budynkami mieszkalnymi;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.G.7518.KD.L, Z.G.7519.KD.D, Z.G.7520.KD.D, Z.G.7521.KD.L lub z wydzielienia wewnętrznego 2.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust.5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej.

§ 12. Teren elementarny Z.G.7506.MN – powierzchnia 2,44 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) przeznaczenie wydzielienia wewnętrznego 1.KP: ciąg pieszy;

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

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;

2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

3) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;

4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Okulickiego 2, 4, 6, 8, 18, 20, 22, 24, 26, 30, ul. Niecałej 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;

6) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;

8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.G.7521.KD.L, Z.G.7523.KD.D lub z wydzielenia wewnętrznego 2.KDW;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 13. Teren elementarny Z.G.7507.MN – powierzchnia 1,39 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa;

2) dopuszcza się zabudowę mieszkalno - usługową na działce nr 25/7 obr. 2111;

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

2. Ustalenia ekologiczne:

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;

2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej: 30%,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 40%,

c) dla działki nr 25/7 obr. 2111: 40%;

2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;

- 3) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Okulickiego 32, 34, 36, 38, 40, 42, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 6) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 7) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.7521.KD.L lub z wydzielenia wewnętrznego 1.KDW;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KDW dopuszcza się zachowanie istniejącego przekroju ulicy;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągów tłocznych ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych i wód opadowych.

§ 14. Teren elementarny Z.G.7508.UO – powierzchnia 1,00 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: usługi oświaty.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka wzdłuż północnej i wschodniej granicy terenu elementarnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy do 3 kondygnacji, lecz nie więcej niż 17 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) dopuszcza się przekrycie dachami płaskimi lub przestrzennymi nowej zabudowy parterowej;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Św. Kingi 2 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 6) schron pod budynkiem przy ul. Św. Kingi 2 – do zachowania; dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych;
- 7) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.7522.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 15. Teren elementarny Z.G.7509.UK – powierzchnia 0,54 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku kościoła: 20 m do najwyższego punktu przekrycia dachu głównej bryły budynku,
 - b) dla zabudowy towarzyszącej: 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.7522.KD.L lub z ul. Tarnobrzeskiej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej.

§ 16. Teren elementarny Z.G.7510.U – powierzchnia 0,30 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację lokali handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KDW: droga wewnętrzna;
- 4) istniejące pawilony handlowo – usługowe do likwidacji, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 6.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązuje kompleksowa realizacja zabudowy w formie zwartej o jednakowych parametrach w zakresie:
 - a) wysokości i głębokości,
 - b) formy dachu,
 - c) materiałów elewacyjnych,
 - d) proporcji i podziałów elewacji,
 - e) jednolitej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - f) powierzchni przeszklonych ścian minimum 50% elewacji każdego obiektu od strony ulicy i placu;
- 5) obowiązuje realizacja terenu rekreacyjno - wypoczynkowego o powierzchni minimum 200 m²;
- 6) dopuszcza się funkcjonowanie istniejących pawilonów handlowych do 5 lat od dnia wejścia w życie planu;
- 7) zbiornik przeciwpożarowy do likwidacji, pod warunkiem zachowania parametrów technicznych sieci wodociągowej określonych w przepisach o ochronie przeciwpożarowej, w tym o zaopatrzeniu w wodę do celów przeciwpożarowych;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.G.7518.KD.L, Z.G.7521.KD.L lub z wydzielenia wewnętrznego 1.KDW;
- 2) nie obowiązują wymagania ustalone w § 6 ust. 4, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) obowiązuje lokalizacja min. 5 miejsc postojowych w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KDW;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej.

§ 17. Teren elementarny Z.G.7511.MN – powierzchnia 2,59 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza i szeregową;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.KP, 3.KP: ciąg pieszy;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.KDW: droga wewnętrzna;
- 4) przeznaczenie działki nr 48/4 obr. 2110: stacja transformatorowa SN/nn.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej: 30%,

- b) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Św. Kingi 6, 8, 10, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 6) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.7527.KD.D, ul. Św. Kingi (poza obszarem planu) lub z wydzielenia wewnętrznego 2.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 18. Teren elementarny Z.G.7512.ZN – powierzchnia 6,80 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń naturalna;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 2.KS: parking dla samochodów osobowych, ogólnodostępny.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 3) część terenu w granicach użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach”;
- 4) obowiązuje zachowanie i utrzymanie we właściwym stanie siedlisk gatunków zwierząt podlegających ochronie, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) obowiązuje zachowanie rzeki Bukowa w otwartym korycie z brzegiem naturalnym, oznaczonym na rysunku planu, z dopuszczeniem przebudowy i regulacji w ramach naturalnego koryta;
- 6) obowiązuje zachowanie istniejących zbiorników wodnych i zakazuje się zmniejszania ich powierzchni.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;
- 3) w wydzieleniach wewnętrznych 1.ZP dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią urządzoną;

- 4) obowiązuje urządzenie wejść na teren od strony ul. Niecałej, Sybiraków, Św. Kingi i ul. Wrocławskiej;
- 5) obowiązuje zapewnienie wjazdu na teren od strony ul. Wrocławskiej poprzez teren parkingu w wydzielaniu 2.KS;
- 6) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.7524.KD.G poprzez wydzielanie wewnętrzne 2.KS w terenie Z.G.7512.ZN;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego;
- 5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów przyległych do zbiornika wodnego poprzez kanalizację deszczową, po wcześniejszym spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 6) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

§ 19. Teren elementarny Z.G.7513.U – powierzchnia 0,58 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się istniejącą funkcję mieszkaniową.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 5) teren objęty strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.7526.KD.L lub z ul. Wrocławskiej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 20. Teren elementarny Z.G.7514.MN – powierzchnia 0,08 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) zakazuje się zabudowy działki nr 103/14 z obrębu 2109;
- 5) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.7526.KD.L, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) obsługa komunikacyjna działki nr 103/14 z obrębu 2109, z terenu Z.G.7526.KD.L lub z ul. Samborskiej;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 21. Teren elementarny Z.G.7515.ZP – powierzchnia 0,03 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.7525.KD.L;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej.

§ 22. Teren elementarny Z.G.7516.U – powierzchnia 0,04 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 20%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.7525.KD.L;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 23. Teren elementarny Z.G.7517.ZP – powierzchnia 0,02 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią urządzoną.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.7525.KD.L poprzez teren Z.G.7516.U;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych i kanalizacji deszczowej.

§ 24. Teren elementarny Z.G.7518.KD.L (ul. Kwiatowa) – powierzchnia 1,32 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) dopuszcza się utrzymanie:
 - a) trasy tramwajowej wraz z siecią trakcyjną,
 - b) pętli tramwajowo - autobusowej z parkingiem.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;

- 2) schron wolno stojący przy ul. Kwiatowej 1 – do zachowania; dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową;
- 4) część terenu objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 5) część terenu objęty strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, minimum jednostronna ścieżka rowerowa, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) torowisko tramwajowe wydzielone;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 17,6 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej;
- 6) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

§ 25. Teren elementarny Z.G.7519.KD.D (ul. Różana) – powierzchnia 0,16 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 3) obowiązuje zachowanie kamiennych nawierzchni jezdni.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) przekrój: minimum jezdnia o jednym pasie ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego przekroju ulicy;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,9 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej;
- 6) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

§ 26. Teren elementarny Z.G.7520.KD.D (ul. Łódzka) – powierzchnia 0,17 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniający.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 3) obowiązuje zachowanie kamiennych nawierzchni jezdni.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój: minimum jezdni o jednym pasie ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego przekroju ulicy;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,9 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 27. Teren elementarny Z.G.7521.KD.L (ul. Okulickiego) – powierzchnia 1,09 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) dopuszcza się utrzymanie trasy tramwajowej wraz z siecią trakcyjną.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;
- 2) obowiązuje zielenią wysoka wzdłuż drogi.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 3) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) na odcinku od skrzyżowania z ul. Kwiatową do północno-wschodniej granicy planu, ustala się:
 - a) jedna jezdni o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki,
 - b) dopuszcza się ścieżkę rowerową;
- 2) na odcinku od skrzyżowania z ul. Tarnobrzeską do skrzyżowania z ul. Kwiatową, ustala się: jezdni o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16,8 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni awaryjnej, oznaczonej na rysunku planu.

§ 28. Teren elementarny Z.G.7522.KD.L (ul. Św. Kingi) – powierzchnia 0,13 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;
- 2) obowiązuje zachowanie szpaleru drzew wzdłuż terenu szkoły przy zachowaniu jego składu gatunkowego.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,5 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej.

§ 29. Teren elementarny Z.G.7523.KD.D (ul. Niecała) – powierzchnia 0,16 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) obowiązuje zachowanie kamiennych nawierzchni jezdni;
- 3) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 4) teren objęty strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego przekroju ulicy;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,8 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 30. Teren elementarny Z.G.7524.KD.G (ul. Europejska) – powierzchnia 3,66 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna;
- 2) przeznaczenie terenu wydzielienia wewnętrznego 1.KD.G: droga publiczna – ulica główna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój minimalny: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 39,1 m;
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.KD.G obowiązuje:
 - a) przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, jednostronna ścieżka rowerowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16,8 m;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej, kolektorów ogólnospławnych, sanitarnych i deszczowych;
- 7) dopuszcza się przebudowę, regulację i remont koryta rzeki Bukowej i strumienia Gumieniec;
- 8) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont przepustów na rzece Bukowej.

§ 31. Teren elementarny Z.G.7525.KD.L – powierzchnia 0,04 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) część terenu objęta strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16,6 m;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn.

§ 32. Teren elementarny Z.G.7526.KD.L (ul. Wrocławska) – powierzchnia 0,14 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) teren objęty strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19,7 m;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali wodociągowej, kolektorów sanitarnych i deszczowych.

§ 33. Teren elementarny Z.G.7527.KD.D (ul. Sybiraków) – powierzchnia 0,36 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) przekrój: minimum jezdnia o jednym pasie ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącego przekroju ulicy;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 34. Teren elementarny Z.G.7528.MN - powierzchnia 0,14 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, lecz nie więcej niż 9,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 600 m²;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.7527.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

§ 35. Teren elementarny Z.G.7529.UZ – powierzchnia 0,15 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi zdrowia, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3;

- 2) obowiązuje realizacja usług zdrowia, związanych z opieką medyczną powyżej 50% powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) dopuszcza się usługi towarzyszące, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 350 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy do 4 kondygnacji, lecz nie więcej niż 15 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni; dachy strome kryte dachówką ceramiczną;
- 4) przy realizacji zabudowy o dachu płaskim, należy wycofać ostatnią kondygnację o min. 1,5 m od strony ul. Ku Słońcu i ul. Leopolda Okulickiego oraz o min. 2 m od strony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) od strony ul. Ku Słońcu obowiązuje realizacja przedogródków z wejściami głównymi do budynku;
- 6) teren objęty strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.G.7521.KD.L, ul. Okulickiego (fragment poza obszarem planu) lub z wydzielania wewnętrznego 3.KDW w terenie Z.G.7503.MN;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznej nn, gazowej, ciepłej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji magistrali ciepłej;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 36. 1. 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.

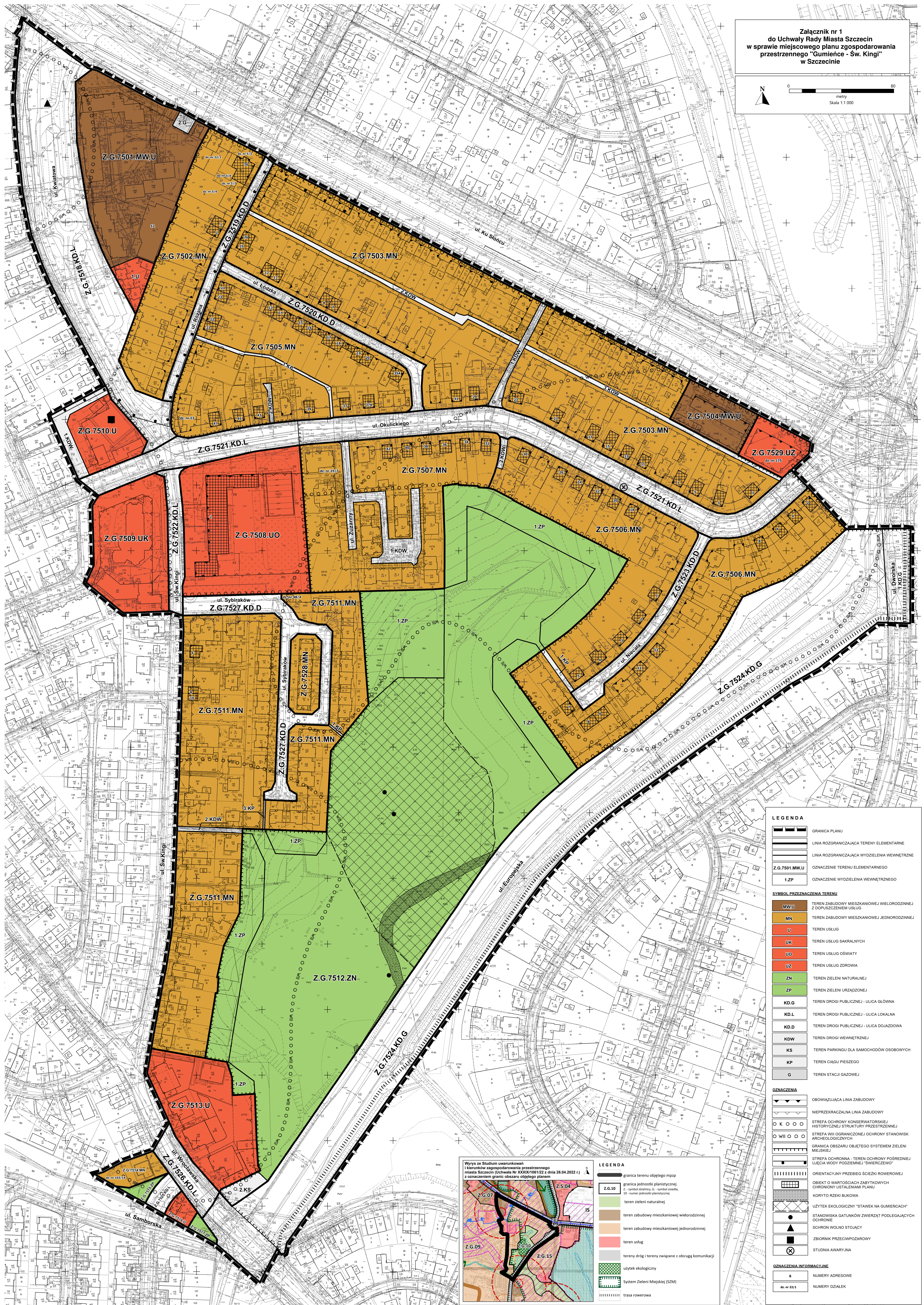
2. Na obszarze objętym planem traci moc:

- 1) Uchwała Nr VII/83/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód, dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany Z.13 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 13, poz. 153 z 07.06.1999 r.);
- 2) Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód, w części dotyczącej zmiany Z.16 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 9, poz. 57 z 16.04.1998 r.);

- 3) Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 2 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód, w części dotyczącej zmiany Z.17 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 9, poz. 57 z 16.04.1998 r.);
- 4) Uchwała Nr VII/83/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód, dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany Z.18 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 13, poz. 153 z 07.06.1999 r.);
- 5) Uchwała Nr III/W/348/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 1999 r. w sprawie zmiany Z.19 należącej do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 24, poz. 403 z 02.08.1999 r.);
- 6) Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód, w części dotyczącej zmiany Z.20 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 9, poz. 57 z 16.04.1998 r.).

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2022 r.

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

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

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Św. Kingi” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2022 r.

w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Św. Kingi” w Szczecinie

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

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Św. Kingi” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26.05.2022 r. do 15.06.2022 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 30.06.2022 r. wniesiono 1 pismo z uwagami do projektu planu.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 7 lipca 2022 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwagi złożonej do projektu planu:

Uwaga dotycząca doprecyzowania i rozszerzenia przeznaczenia terenu elementarnego Z.G.7529.UZ, poprzez przeznaczenie powierzchni powyżej 50% na podstawową i specjalistyczną opiekę medyczną, a pozostały procent na usługi towarzyszące (w tym usługi handlu o powierzchni sprzedażowej do 350 m²) oraz zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 30%.

Uwaga uwzględniona.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2022 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 (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Gumieńce – Św. Kingi" w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Św. Kingi” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr X/310/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Św. Kingi” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 30,32 ha, położony na obszarze osiedla Gumieńce, w dzielnicy Zachód w Szczecinie, ograniczony:

- 1) od północnego wschodu – ul. Ku Słońcu;
- 2) od południowego wschodu – ul. Europejską;
- 3) od południowego zachodu – ul. Wrocławską i ul. Samborską;
- 4) od zachodu – ul. Św. Kingi i ul. Kwiatową.

Na obszarze objętym planem traci moc:

- 1) Uchwała Nr VII/83/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany Z.13 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 13, poz. 153 z 07.06.1999 r.);
- 2) Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód, w części dotyczącej zmiany Z.16 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 9, poz. 57 z 16.04.1998 r.);
- 3) Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 2 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód, w części dotyczącej zmiany Z.17 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 9, poz. 57 z 16.04.1998 r.);
- 4) Uchwała Nr VII/83/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód, dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany Z.18 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 13, poz. 153 z 07.06.1999 r.);
- 5) Uchwała Nr III/W/348/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 1999 r. w sprawie zmiany Z.19 należącej do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 24, poz. 403 z 02.08.1999 r.);
- 6) Uchwała Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód, w części dotyczącej zmiany Z.20 (Dz. Urz. Woj. Sz. Nr 9, poz. 57 z 16.04.1998 r.).

Przedmiotem planu jest teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny usług publicznych, usług oświaty, usług sakralnych, tereny zieleni wraz z użytkiem ekologicznym „Stawek na Gumieńcach”, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

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

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez:

- 1) ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w obrębie której ustalono m.in. sposób ochrony wartościowego założenia urbanistycznego osiedla, w szczególności ochronę historycznego układu i rozplanowania ulic wraz z zachowaniem zabudowy niskiej intensywności, obiektów o wartościach zabytkowych z historyczną linią zabudowy wyznaczoną przez fronty budynków, historyczną kompozycję układu zieleni i zespołu zabudowy w układzie obrzeżnym, wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym, tworzącą kompleks zabudowy o jednolitym charakterze,
- 2) ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,
- 3) ustalenie sposobu rozbudowy dla obiektów o wartościach zabytkowych,
- 4) ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, kształtowanego w zależności od planowanego zainwestowania i mieszczącej się w przedziale od 15% do 80% powierzchni działki budowlanej lub terenu elementarnego,
- 5) wyznaczenie obszarów możliwych do zabudowy,
- 6) kontynuację istniejącej linii zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych,
- 7) ustalenie limitów wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 4,
- 8) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy od 20% do 40%.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Walory architektoniczne wyznacza układ przestrzenny fragmentu osiedla Gumieńce i architektura obiektów chronionych planem oraz tereny zielone wraz z użytkowaniem ekologicznym „Stawek na Gumieńcach”.

Głównym zadaniem planu jest wprowadzenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze zabudowanym, z dopuszczeniem uzupełnienia zabudowy. Zapisy ustaleń kompozycji i form zabudowy planu promują zachowanie walorów krajobrazowych na jego obszarze: zachowanie dotychczasowej formy i charakteru osiedla mieszkaniowego oraz sąsiadujących z nim terenów zielonych wraz z użytkowaniem ekologicznym „Stawek na Gumieńcach”.

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

Największe wartości przyrodnicze w granicach obszaru planu posiada teren użytku ekologicznego „Stawek na Gumieńcach” powołany uchwałą nr X/287/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 11.06.2007 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 86, poz. 1430) oraz otaczające go tereny zieleni naturalnej. Obszar ten jest żerowiskiem łownym saren, dzików i lisów, jest także miejscem rozrodu pospolitych ptaków wróblowatych i wodnych oraz miejscem występowania zwierząt objętych ochroną częściową: *żab zielonych*, *wydry* i *bobra europejskiego*. Ustalenia planu wskazują na obowiązek ochrony tego terenu oraz występujących na nim wartościowych gatunków fauny.

Zapisy planu przewidują zachowanie terenów zieleni przydomowej poprzez utrzymanie poziomu powierzchni biologicznie czynnych na poziomie min. 50% powierzchni działki budowlanej w większości terenów elementarnych. Ustalenia planu przewidują ochronę istniejących skwerów, poprzez zakaz ich zabudowy oraz nadanie im funkcji zieleni urządzonej. Przewidują także ochronę zieleni wysokiej występującej wzdłuż ul. Okulickiego oraz św. Kingi.

W terenach drogowych wskazano dopuszczenie bądź obowiązek realizacji programu zieleni uzupełniającej. W planie wyznaczono też działania zmierzające do ochrony rzeki Bukowa poprzez obowiązek jej zachowania w otwartym korycie, z dopuszczeniem przebudowy i regulacji w ramach naturalnego koryta. Zbiorniki wód powierzchniowych, częściowo znajdujące się w granicach użytku ekologicznego, wskazane są do zachowania, z zakazem pomniejszania ich powierzchni.

Zapisy planu wykluczają możliwość realizacji przedsięwzięć stwarzających zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi. Z uwagi na dotychczasowy charakter zagospodarowania i sposób użytkowania terenu objętego planem, a także kontynuację w zapisach planistycznych wykształconej struktury przestrzennej, nie przewiduje się negatywnych oddziaływań na mieszkańców oraz użytkowników terenu.

W celu zwiększenia odporności obszaru planu na zmiany klimatyczne ustaleniami dopuszczono realizację błękitno-zielonej infrastruktury umożliwiającej wprowadzenie takich rozwiązań jak retencja wód, regulacja mikroklimatu, bioróżnorodność itp.

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

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w granicach której występują elementy zagospodarowania terenu i zabudowy o wartościach zabytkowych; ochronie i utrzymaniu podlegają:
 - a) historyczne rozplanowanie, układ ulic i placów, wraz z zachowaniem niskiej intensywności zabudowy,
 - b) wnętrza urbanistyczne wykształcone przez:
 - historyczną linię zabudowy, wyznaczoną przez fronty obiektów o wartościach zabytkowych,
 - układy istniejących przedogródków przynależnych kompozycyjnie do budynków,
 - historyczną kompozycję układu zieleni i zespołu zabudowy w układzie obrzeżnym, wolno stojącym, bliźniaczym lub szeregowym, tworzącą kompleks zabudowy o jednolitym charakterze;
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych z wartościową kompozycją architektoniczną, wykończeniem i detalem,
 - d) historyczne elementy zagospodarowania ulic:
 - nawierzchnia brukowana ulicy Różanej, Łódzkiej i Niecałej z kostki kamiennej,
 - zadrzewienia przyuliczne.
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się liczne obiekty o wartościach zabytkowych chronione postanowieniami planu, wskazane adresowo w postanowieniach ogólnych i szczegółowych, dla których ustalono w planie zasady ochrony, dopuszczalne przekształcenia oraz możliwość rozbudowy.

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

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu utrwalają istniejące i historycznie uwarunkowane wartości przestrzenne i funkcjonalne, 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.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany blisko centrum Miasta, zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej;
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie w zależności od obszaru zmiany znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (około 1 min. do 10 min.);
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu zapewniono dogodny dla mieszkańców ciąg pieszy, a poprzez wprowadzenie zieleni parkowej poprawę dostępności obszaru dla ruchu pieszego i rowerowego. W obszarze planu większość ulic objęto obszarem ruchu uspokojonego, co podnosi bezpieczeństwo i stwarza lepsze warunki dla ruchu pieszych i rowerzystów;
- 4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: nie przewiduje się powstawania nowej zabudowy, jeśli zaistnieją warunki do jej powstania, to będzie realizowana w obszarze już istniejącej zabudowy.

2.7. Prawo własności.

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą w niewielkim stopniu do Gminy Miasto Szczecin, większość stanowi własność prywatną oraz wieczystych użytkowników. Ustalenia projektu planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do

planu wnioski. Warunki zabudowy i zagospodarowania obszaru dostosowane są do istniejącego charakteru i zagospodarowania terenów znajdujących się w obszarze planu oraz w ich sąsiedztwie.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obszarze planu znajduje się studnia głębinowa w rejonie ul. Okulickiego 22, schron podziemny w rejonie pętli tramwajowej na ul. Kwiatowej oraz basen p. poż. w rejonie skrzyżowania ulic Okulickiego i Kwiatowej, który będzie mógł być zlikwidowany.

Ponadto w budynkach mieszkalno-usługowych i budynkach użyteczności publicznej należy planować obiekty podwójnej funkcji, w szczególności nowo powstające garaże podziemne lub inne pomieszczenia najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), jako ukrycia podstawowej odporności, zapewniające, w razie potrzeby, możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla takiej liczby osób, która wynika z założeń projektowych dla danego budynku lub zespołu budynków.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

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

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego, przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny, ochronę zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokich wartościach architektonicznych i historycznych oraz uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska. Ustalenia planu zachowują historyczny charakter osiedla, wypełnionego bogatym zasobem zieleni przyulicznej i przydomowej, zgodnie z oczekiwaniami Wydziału Ochrony Środowiska oraz Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wnoszących o zachowanie i ochronę historycznego charakteru osiedla, zarówno w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych.

Realizacja ustaleń planu będzie działać na rzecz dobra publicznego, zarówno w wymiarze lokalnym i ogólnym, wszystkich mieszkańców miasta.

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

Układ komunikacyjny obszaru planu oparty jest na istniejącej sieci ulic. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Ku Słońcu i ul. Europejska umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Gumieńce oraz dzielnicą Zachód.

Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze planu oraz spoza obszaru planu.

Plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz realizację nowych sieci. W planie określono zasady lokalizacji OZE oraz ustalono obowiązek retencji wód opadowych i roztopowych dla inwestycji realizowanych z zabudową, której suma powierzchni dachów i utwardzonych powierzchni terenu przekracza 1000 m². W planie dopuszcza się: zastosowanie retencji wód opadowych, pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe, gazowe oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła energii.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

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

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony jest poprzez:

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

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

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do projektu planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane były do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu mogły uczestniczyć zainteresowani. Projekt planu miejscowego opiniowany był przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta, a także przez instytucje zewnętrzne.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r., które zostało uchwalone zgodnie 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).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) obszar planu znajduje się w jednostkach planistycznych Z.G.09. i Z.G.10. Dla obszaru objętego jednostką planistyczną Z.G.09 Studium ustala funkcję dominującą – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz uzupełniającą – m. in. tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności, istniejącą zabudowę wielorodzinną wysokiej intensywności, usługi, zieleń urządzoną. Dla obszaru objętego jednostką planistyczną Z.G.10 Studium ustala jako funkcję dominującą – zieleń naturalną, a uzupełniającą – zieleń urządzoną, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 ze zm.), zapewnia się dostępność i możliwość zapoznania się każdej

osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

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

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

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Św. Kingi” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu sprzedaży gruntów, podatków i opłat lokalnych.

7. Podsumowanie.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią Uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Św. Kingi” w Szczecinie są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wrysem Studium – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – zał. nr 3;
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego – zał. nr 4.