

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2016 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo 2”  
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) **Rada Miasta Szczecin** uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLI/1210/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 maja 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo 2” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo 2” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje osiem obszarów, w granicach administracyjnych osiedla Niebuszewo i osiedla Arkońskie-Niemierzyn, o łącznej powierzchni 16,04 ha:

- 1) w rejonie ul. Bandurskiego i ul. Kresowej, pow. 3,52 ha,
- 2) przy ul. Warcisława, w rejonie skrzyżowania z ul. Przyjaciół Żołnierza, pow. 1,04 ha,
- 3) przy ul. Przyjaciół Żołnierza, w rejonie skrzyżowania z ul. Warcisława, pow. 1,28 ha,
- 4) ul. Warcisława, na odcinku od ul. Przyjaciół Żołnierza do terenów kolejowych, pow. 1,55 ha,
- 5) w rejonie ul. Sosnowej i ul. Łuczniczej, pow. 2,31 ha,
- 6) w rejonie ul. Sosnowej, łącznie z fragmentem ul. Krasieńskiego, pow. 2,63 ha,
- 7) w rejonie ul. Barlickiego, ul. Daszyńskiego i ul. Myśliwskiej, pow. 0,51 ha,
- 8) w rejonie ul. Komuny Paryskiej i ul. Rugiańskiej, pow. 3,20 ha.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne:

- 1) **P.N.1007.WP** o pow. 1,0 ha;
- 2) **P.N.1014.KD.D** o pow. 0,076 ha;
- 3) **P.N.1015.US** o pow. 3,44 ha;
- 4) **P.N.1018.U** o pow. 0,08 ha;
- 5) **P.N.1024.U** o pow. 1,28 ha;
- 6) **P.N.1052.MW,U** o pow. 3,20 ha;
- 7) **P.N.1106.MN** o pow. 0,51 ha;

- 8) **P.N.1154.KD.Z** o pow. 1,55 ha;
- 9) **P.N.1166.U** o pow. 2,31 ha;
- 10) **P.N.1173.KDW** o pow. 0,049 ha;
- 11) **P.N.1174.MN** o pow. 0,65 ha;
- 12) **P.N.1175.KDW** o pow. 0,05 ha;
- 13) **P.N.1176.KDW** o pow. 0,05 ha;
- 14) **P.N.1178.MN** o pow. 0,60 ha;
- 15) **P.N.1215.KD.G** o pow. 1,06 ha;
- 16) **P.N.1216.KD.D** o pow. 0,04 ha;
- 17) **Z.A.4043.KD.G** o pow. 0,09 ha.

**§ 2.** Przedmiotem planu są: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, tereny zieleni urządzonej, tereny rekreacji, tereny komunikacji, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 3. 1.** Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo 2” w Szczecinie w skali 1:1000, stanowi Załącznik nr 1, składający się z arkuszy nr 1, nr 2 i nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

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

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

## **Rozdział 1.** **Zasady konstrukcji planu**

**§ 4. 1.** Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych: P.N.1052.MW,U i P.N.1154.KD.Z występują wydzielenia wewnętrzne dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Północ;
- 2) Z - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód;
- 3) N - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Niebuszewo;
- 4) A - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Arkońskie-Niemierzyn;
- 5) 1007 - liczba oznaczająca numer terenu elementarnego w planie;
- 7) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) U - teren zabudowy usługowej,

- b) US - teren usług sportu i rekreacji,
- c) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- d) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- e) KD.G - teren drogi publicznej – ulica główna,
- f) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
- g) KD.D - teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
- h) KDW - teren drogi wewnętrznej,
- i) WP - teren pompowni i zbiorników wody.

3. Teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jest na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) liczba określająca numer wydzielenia w terenie elementarnym - 1;
- 2) symbole literowe przeznaczenia terenu oznaczają:
  - a) KD.Z - teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,

- b) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

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

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

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

7. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

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

**§ 5.** Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach

rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);

- 2) **elewacja eksponowana** – elewacja zabudowy widoczna od strony przestrzeni publicznej; w niniejszym planie są to elewacje widoczne od strony dróg publicznych;
- 3) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów, trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 7) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 8) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynieryjnych, a jego szerokość uzależniona jest od parametrów i rodzaju sieci;
- 9) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:
  - a) pierwszej kondygnacji nadziemnej – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo
  - b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej kondygnacji nadziemnej; 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, szopy, szklarnie, altany itp.; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, basenów i sztucznych oczek wodnych; do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) **stłup reklamowy** - szczególna forma urządzenia reklamowego w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 500 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;

- 11) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni oraz fragmenty terenów otwartych i zainwestowanych, zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 12) **ścieżka rowerowa** – wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy;
- 13) **usługi sezonowe** - forma zagospodarowania tymczasowego taka jak np. kilkudniowe: imprezy plenerowe (w tym spektakle artystyczne, koncerty), jarmarki świąteczne, okolicznościowe, kiermasze, targi, parady, inscenizacje, występy cyrkowe, ekspozycje lub kilkumiesięczna działalność ogródków gastronomicznych, lodowisk, itp.;
- 14) **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 wys. 130 cm:
    - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
    - powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
  - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cyprysnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.
- 15) **zielen rekreacyjna** – zagospodarowanie terenu służące rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców na terenach zabudowy wielorodzinnej netto, o cechach:
- a) lokalizacja w przestrzeni otwartej, poza powierzchnią zabudowy,
  - b) powierzchnia gruntu pokryta roślinnością: minimum 50 % powierzchni każdego terenu zieleni rekreacyjnej,
  - c) powierzchnia: minimum 100 m<sup>2</sup>, w jednym obszarze (przestrzeni),
  - d) wyposażenie w urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe dla różnych grup wiekowych, obowiązkowo plac zabaw dla dzieci,
  - e) dostępność dla wszystkich mieszkańców obsługiwanego terenu (przestrzeń półpubliczna).

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) obiektów sportu motorowego,
  - c) elektrowni wiatrowych;
- 2) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów usług motoryzacyjnych takich jak: warsztaty naprawcze mechaniki pojazdowej, lakiernicze i wulkanizacyjne,
  - b) usług sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów mechanicznych,
  - c) usług produkcyjnych.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem:
- a) cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych,
  - b) niezbędnej wycinki związanej z realizacją i przebudową dróg i ulic,
  - c) niezbędnej wycinki związanej z realizacją inżynierskich urządzeń sieciowych, sieci inżynierskich,
  - d) niezbędnej wycinki dopuszczonej w ustaleniach szczegółowych,
  - e) eliminacji obcych gatunków roślin zagrażających rodzimym gatunkom;
- 2) obowiązuje ochrona dziko występujących zwierząt oraz ich siedlisk objętych ochroną na podstawie przepisów wykonawczych do ustawy o ochronie przyrody;
- 3) przy prowadzeniu prac budowlanych o potencjalnym negatywnym wpływie na stwierdzone stanowiska chronionych zwierząt należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie gatunkowej;
- 4) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych;
- 5) zakazuje się składowania na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych: odpadów oraz materiałów i produktów pyłących lub emitujących nieprzyjemne zapachy lub zawierających substancje stwarzające zagrożenie dla środowiska;
- 6) ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) ustalenie pkt 7 nie dotyczy terenu P.N.1007.WP.

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);

- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 3) ustalone wskaźniki intensywności zabudowy nie dotyczą obiektów inżynierskich i naziemnych części garaży podziemnych;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy, na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej:
  - a) wykuszy, gzymsów wieńczących: maksymalnie do 1,0 m,
  - b) balkonów: maksymalnie do 1,3 m,
  - c) innych elementów programu architektonicznego nie ujętych w lit. a i lit. b: maksymalnie do 0,5 m;
- 7) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, przedsionków, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 8) linie zabudowy nie ograniczają sytuowania niekubaturowych obiektów budowlanych, w tym:
  - a) inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - b) tablic lub urządzeń reklamowych;
- 9) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
- 10) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 11) nie spełniające ustaleń planu istniejące budynki mogą być poddawane remontom, przebudowie i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i liczby mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszcza się powiększenie kubatury budynków, o których mowa w pkt 11 w przypadku:
  - a) rozbudowy budynku o urządzenia techniczne niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektu,
  - b) docieplenia elewacji,
  - c) rozbudowy budynku, służącej potrzebom osób niepełnosprawnych;
- 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, za wyjątkiem:
  - a) lokalizacji usług sezonowych,

- b) realizacji sieci inżynierskich i inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - c) lokalizacji zapleczy budowy związanych z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych,
  - d) zastosowania rozwiązań przejściowych związanych z realizacją docelowego przeznaczenia,
  - e) zastosowania rozwiązań w zakresie selektywnej zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych,
  - f) zagospodarowania dopuszczonego w ustaleniach szczegółowych planu;
- 14) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych lub szyldów:
- a) emitujących pulsujące światło,
  - b) banerów lub siatek reklamowych, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na rusztowaniach, instalowanych w trakcie prowadzenia robót budowlanych, prowadzonych na elewacjach obiektów budowlanych;
- 15) na elewacjach budynków dopuszcza się tablice lub urządzenia reklamowe:
- a) o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 10 % powierzchni elewacji,
  - b) instalowane w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych;
- 16) dopuszcza się lokalizację miejskich tablic informacyjnych, w zakresie treści obejmującej: mapy, plany najbliższej okolicy, informację turystyczną, informację historyczną;
- 17) na kubaturowych obiektach tymczasowych, dopuszcza się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
- a) szyldy o powierzchni ekspozycyjnej, każdego do 0,3 m<sup>2</sup>,
  - b) tablice lub urządzenia reklamowe o powierzchni ekspozycyjnej nie przekraczającej 5 % powierzchni elewacji;
- 18) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych: 1,10 m;
- 19) ustalenie pkt 18 nie dotyczy ogrodzeń terenów sportu;
- 20) wolno stojące lub dobudowywane stacje transformatorowe realizuje się w odległości nie mniejszej niż 10 m od obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 21) tereny: P.N.1052.MW,U, P.N.1106.MN, P.N.1014.KDW, P.N.1154.KD.Z, P.N.1166.U, P.N.1173.KDW, P.N.1174.MN, P.N.1175.KDW, P.N.1176.KDW, P.N.1178.MN, P.N.1215.KD.G obejmuje się strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu, w obrębie której poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów zapewniona będzie ekspozycja oraz kształtowanie wglądów na obszary i obiekty zabytkowe;
- 22) ustala się pas techniczny dla istniejących i nowych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych lub urządzeń:
- a) po 0,5 metra z każdej strony od osi – dla sieci i urządzeń o średnicy/szerokości do 1,0 metra,
  - b) równy ze średnicą/szerokością sieci lub urządzeń – dla sieci i urządzeń o średnicy/szerokości powyżej 1,0 metra;
- 23) w pasie technicznym zakazuje się:



- a) nasadzeń drzew i krzewów,
  - b) utwardzania terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 24) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla terenów wokół napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn, o szerokości 4 metrów (po 2 metry po każdej ze stron od osi linii), w którym, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew i krzewów;
- 25) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy (licząc od skrajni rury po obu stronach):
- a) od kolektorów ogólnospławnych, sanitarnych i deszczowych: 4,0 metry,
  - b) od magistrali ciepłej: 2,0 metry.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 3) ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących oraz projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez:
  - a) P.N.1049.KD.Z i P.N.1013.KD.G (ciąg ulic: Komuny Paryskiej, Przyjaciół Żołnierza i nowoprojektowana ulica łącząca ul.Przyjaciół Żołnierza z ul. Z.Kraśińskiego)- część obwodnicy śródmiejskiej),
  - b) P.N.1014.KD.G (ciąg ulic: Kraśińskiego i Duńska)- połączenie z obszarem śródmieścia i z osiedlami dzielnicy Północ,
  - c) P.N.1012.KD.Z i P.N.1054.KD.Z (ul.Warcisława)- połączenie z obszarem śródmieścia i z osiedlami dzielnicy Północ,
  - d) P.N.1048.KD.G (ul.Wilcza)- połączenie z obszarem śródmieścia i z osiedlami dzielnicy Północ;
- 3) obsługę komunikacją zbiorową obszaru objętego planem zapewni projektowana linia tramwajowa;
- 4) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 5÷9 umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, nie mniejszej niż ta która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;

5) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz liczby miejsc postojowych dla rowerów, przyjmuje się według poniższych tabel:

a) tabela nr 1 – strefa II, obszar intensywnej zabudowy miejskiej:

L.p.	obiekt lub teren	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1mp/1 mieszkanie	1mp/50 mieszkań	0,2-0,5 mp/1 mieszkanie
2.	budynki mieszkalne jednorodzinne	2mp/1 mieszkanie	nie określa się	nie określa się
3.	obiekty handlowe	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży i nie więcej niż 1mp/40 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,5–2mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
4.	restauracje, kawiarnie	1mp/10 miejsc konsumpcyjnych i nie więcej 1mp/5miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1–3mp/100m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
5.	hotele, pensjonaty	1mp/4miejsc hotelowych i nie więcej niż 4mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1,25-2,5/100 miejsc hotelowych
6.	biura, urzędy, poczty, banki	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej i nie więcej niż 3mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	0,6–1,6/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
7.	obiekty muzealne i wystawiennicze	1mp/10osób korzystających jednocześnie i nie więcej niż 1mp/5 osób korzystających jednocześnie + min. 2 mp dla autokarów	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3 – 0,6mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
8.	kina, teatry	1mp/10miejsc siedzących i nie więcej niż 1mp/5 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących	2,5 – 5/100 miejsc siedzących
9.	obiekty konferencyjne	nie więcej niż 1mp/10 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc	1,25 – 2,5mp/100 miejsc
10.	szkoły podstawowe i gimnazja	nie więcej niż 1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	1,5 – 4,5mp/1 salę dydaktyczną
11.	szkoły średnie i zawodowe	1mp/1 salę	1mp/szkołę	1,5 –

		dydaktyczną i nie więcej niż 2mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat		4,5mp/1 salę dydaktyczną
12.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 10mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5 -15mp/100 studentów przebywających jednocześnie
13.	przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 2mp/25 dzieci	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci
14.	obiekty sportu i rekreacji	1mp/10 osób korzystających jednocześnie i nie więcej niż 1mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 – 1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
15.	korty tenisowe	3 mp/1 kort + 1 mp/15 miejsc dla widzów	1 mp/1 kort	1 mp/100 miejsc dla widzów
16.	korty tenisowe bez miejsc dla widzów	2 mp/1 kort	nie określa się	nie określa się
17.	kliniki	1mp/5 łóżek i nie więcej niż 1mp/2 łóżka	1mp/50 łóżek	1mp/50 łóżek
18.	przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	1mp/1 gabinet, kancelarię i nie więcej niż 2mp/1 gabinet, kancelarię	1mp/5 gabinetów, kancelarii	1mp/5 gabinetów, kancelarii
19.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	1mp/20 łóżek i nie więcej niż 1mp/10 łóżek	1mp/20 łóżek	1mp/50 łóżek
20.	obiekty sakralne	nie więcej niż 1mp/20 miejsc siedzących	2mp/obiekt	nie określa się
21.	myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	1mp/1 stanowisko do mycia i nie więcej niż 2mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
22.	usługi inne niż wymienione powyżej	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej i nie więcej niż 2mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej

b) tabela nr 2 – strefa III, obszar ekstensywnej zabudowy miejskiej:

L.p.	obiekt lub teren	minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3

1.	budynki mieszkalne wielorodzinne	1mp/1 mieszkanie	1mp/50 mieszkań	1mp/3 mieszkania
2.	obiekty handlowe	1mp/40 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
3.	restauracje, kawiarnie	1mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/50m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
4.	hotele, pensjonaty	1mp/4 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1/50 miejsc hotelowych
5.	biura, urzędy, poczty, banki	1mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
6.	obiekty muzealne i wystawiennicze	1mp/5 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	1mp/200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej
7.	kina, teatry	1mp/5 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących	1mp/30 miejsc siedzących
8.	obiekty konferencyjne	1mp/10 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc	1mp/50 miejsc
9.	szkoły podstawowe i gimnazja	1mp/1 salę dydaktyczną	1mp/szkołę	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną
10.	szkoły średnie i zawodowe	1mp/1 salę dydaktyczną + 1 mp/10 uczniów powyżej 18 lat	1mp/szkołę	1,5 – 4,5 mp/1 salę dydaktyczną
11.	szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5 -15mp/100 studentów przebywających jednocześnie
12.	przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2mp/25 dzieci	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci
13.	obiekty sportu i rekreacji	1mp/5 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 – 1,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
14.	korty tenisowe	4mp/1 kort + 1mp /10 miejsc dla widzów	1mp/1 kort	1mp/100 miejsc dla widzów
15.	korty tenisowe bez miejsc dla widzów	4mp/1 kort	nie określa się	nie określa się
16.	kliniki	4mp/10 łóżek	1mp/50 łóżek	1mp/50 łóżek
17.	przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	2mp/1 gabinet, kancelarię	1mp/5 gabinetów, kancelarii	1mp/5 gabinetów, kancelarii
18.	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	1mp/10 łóżek	1mp/20 łóżek	1mp/50 łóżek
19.	obiekty sakralne	1mp/20 miejsc siedzących	2mp/obiekt	nie określa się
20.	myjnie samochodowe (jako samodzielne obiekty)	2mp/1 stanowisko do mycia	nie określa się	nie określa się
21.	usługi inne niż wymienione	1mp/100 m <sup>2</sup>	1mp/500 m <sup>2</sup>	1/500 m <sup>2</sup>

	powyżej	pow. użytkowej	pow. użytkowej	pow. użytkowej
--	---------	----------------	----------------	----------------

- 6) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągliła się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągliła się w górę do liczby całkowitej;
- 7) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 8) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 9) dla szpitali, klinik, przychodni, szkół podstawowych, gimnazjów, szkół średnich i zawodowych, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 10) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
  - c) punktów gastronomicznych,
  - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 11) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;
- 12) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

## 6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych, dróg wewnętrznych 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 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne, ustalenie nie dotyczy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 20;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistral i głównych sieci rozdzielczych w ulicach: Warcisława, Bandurskiego, Kresowej, Przyjaciół Żołnierza, Krasińskiego, Rapackiego, Sosnowej, Komuny Paryskiej, Rugiańskiej, Daszyńskiego, Barlickiego;

- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną i ogólnospławną do kanalizacji i kolektorów sanitarnych i ogólnospławnych zlokalizowanych w ulicach: Warcisława, Bandurskiego, Kresowej, Przyjaciół Żołnierza, Krasieńskiego, Rapackiego, Sosnowej, Komuny Paryskiej, Rugiańskiej, Daszyńskiego, Barlickiego;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do kanalizacji i kolektorów deszczowych i ogólnospławnych w ulicach: Warcisława, Bandurskiego, Kresowej, Przyjaciół Żołnierza, Krasieńskiego, Rapackiego, Sosnowej, Komuny Paryskiej, Rugiańskiej, Daszyńskiego, Barlickiego;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych i ich wykorzystanie do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranej z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do gruntu albo kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
- 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze i poza obszarem planu;
- 12) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe magistrale i sieci ciepłne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic;
- 13) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłne, ogniwa fotowoltaiczne itp.;

- 14) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 15) 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;
- 16) dopuszcza się likwidację i przebudowę napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN na linie kablowe, również w nowej lokalizacji;
- 17) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN, oznaczonym na rysunku planu, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 18) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 20) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 21) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;
- 22) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 23) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m;
- 24) na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Teren elementarny P.N.1007.WP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: pompownia i zbiornik wody;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów związanych z funkcjonowaniem pompowni i zbiornika wody,
  - b) przeznaczenie budynku, o którym mowa w ust.3 pkt 5, na cele usług.

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

- 1) teren obejmuje się Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego:
  - a) 40 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) 50 % powierzchni działki budowlanej dla budynku, o którym mowa w ust.3 pkt 5.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) od 0,1 do 0,2, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) od 0,1 do 1,2 dla działki o której mowa w ust.2 pkt 2 lit. b;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a;
- 5) w budynku o wartościach zabytkowych, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) zachowanie rzutu, gabarytu i kompozycji bryły budynku z bocznym wejściem i schodami zewnętrznymi,
  - b) zachowanie gabarytu i formy dachu z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - c) utrzymanie kształtu, liczby, gabarytu i rozmieszczenia wystawek okiennych,
  - d) zakaz lokalizacji okien połaciowych i wystawek,
  - e) utrzymanie kompozycji wystroju elewacji – kamiennego cokołu, naroży i opaski drzwiowej, formy pilastrów w elewacji szczytowej, tynkowego wykończenia szczytu,
  - f) zakaz lokalizacji tablic lub urządzeń reklamowych,
  - g) zakaz ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego;
- 6) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych do 30 stopni, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.N.1016.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5 pkt 3, pkt 4, pkt 5 lit. b, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 9.

### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: P.N.1216.KD.D, P.N.1007.WP lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistral wodociągowych w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji.

## **§ 8. Teren elementarny P.N.1014.KDW**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.



**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tablic lub urządzeń reklamowych.

**4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ulica w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 3 m do 4,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

**5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

**§ 9. Teren elementarny P.N.1015.US**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;
- 2) ustala się zakres usług:
  - a) obiekty sportu i rekreacji,
  - b) obiekty towarzyszące obiektom lub urządzeniom sportowym i rekreacyjnym, np. magazyn sprzętu sportowego, budynek socjalny, budynek administracji;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego budynku zamieszkania zbiorowego, związanego z obsługą terenu, takiego jak: hotel, motel,
  - b) usług towarzyszących,
  - c) jednego obiektu handlu, o maksymalnej powierzchni sprzedaży 100 m<sup>2</sup>, związanego z przeznaczeniem terenu dla usług sportu i rekreacji,
  - d) jednego obiektu stacji paliw,
  - e) budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej;
- 4) ustala się zakres usług towarzyszących:
  - a) gastronomia,
  - b) wypożyczalnia sprzętu sportowego,
  - c) działalność mająca na celu poprawę kondycji fizycznej w takich obiektach jak: łaźnie tureckie, sauny, solaria, baseny lecznicze, siłownie, centra fitness,
  - d) kultura,
  - e) edukacja.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 6 ust.2 pkt 7;
- 2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, z wyjątkiem wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,007 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 83 m n.p.m., z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) w terenie położonym przy ul. Warcisława, w odległości nie większej niż 60 m od zachodniej granicy terenu elementarnego, dopuszcza się dominantę przestrzenną w formie jednego obiektu budowlanego o maksymalnej wysokości: 87 m n.p.m.;
- 6) obiekt handlowy, o którym mowa w ust.1 pkt 3 lit. c, dopuszcza się wyłącznie jako wbudowany w budynek usług sportu i rekreacji;
- 7) stację paliw dopuszcza się wyłącznie na terenie położonym przy ul. Warcisława lub ul. Kresowej, w odległości nie większej niż 35 m od ul. Warcisława lub ul. Kresowej;
- 8) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 15 stopni;
- 9) na elewacjach eksponowanych obowiązuje zastosowanie trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości, o chłodnej, neutralnej kolorystyce, nie kontrastującej z otoczeniem, preferowany: kamień, klinkier, drewno, szkło.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z ulic: Bandurskiego, Kresowa, oraz z projektowanej po stronie południowo-zachodniej drogi publicznej (ulicy dojazdowej), położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5 pkt 3, pkt 4, pkt 5 lit. b, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 9.

### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.N.1015.US lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 10. Teren elementarny P.N.1018.U**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 6 ust.2 pkt 7.

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

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

- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 5) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Bandurskiego, położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5 pkt 3, pkt 4, pkt 5 lit. b, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 9.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.N.1018.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 11. Teren elementarny P.N.1024.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się lokalizacji myjni samochodowej.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, z zastrzeżeniem § 6 ust.2 pkt 7:

- a) 30 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) 10 % powierzchni działki nr 4/79 z obrębu 3096.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) 60 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 80 % powierzchni działki nr 4/79 z obrębu 3096;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) od 0,1 do 1,8, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) od 0,1 do 2,4 na działce nr 4/79 z obrębu 3096;
- 4) wysokość zabudowy: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 14 m, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) w budynku o wartościach zabytkowych, ul. Przyjaciół Żołnierza 128a, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) zachowanie rzutu, gabarytu i kompozycji bryły budynku,
  - b) zachowanie gabarytu i formy dachu,
  - c) zakaz nadbudowy,

- d) utrzymanie elewacji z cegły licowej z wystrojem w formie płycin, opasek, gzymsów, nadproży, lizen, blend,
  - e) zachowanie w elewacji południowej i zachodniej liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych,
  - f) utrzymanie i przywrócenie otworów okiennych w ściankach kolankowych oraz otworów drzwiowych,
  - g) zakaz ocieplania elewacji południowej i zachodniej w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego,
  - h) zakaz lokalizacji tablic lub urządzeń reklamowych;
- 6) dopuszcza się odtworzenie budynku Przyjaciół Żołnierza 128;
- 7) wzdłuż północnej granicy terenu, w pasie szerokości minimum 10 m, nakazuje się wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 8) elewacja od strony ulicy Wacisława bez załamania płaszczyzny typu balkony, loggie, wykusze, galerie;
- 9) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b i pkt 6.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Przyjaciół Żołnierza, położonej poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5 pkt 3, pkt 4, pkt 5 lit. b, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 9.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.N.1024.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 12. Teren elementarny P.N.1052.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) na terenie 1.MW,U, oznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację usług w zakresie: oświaty, wychowania przedszkolnego, opieki nad dziećmi do lat 3.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 6 ust.2 pkt 7;
- 2) minimalna powierzchnia terenu zieleni rekreacyjnej, liczona w granicach działki budowlanej:

- a) 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
- b) 300 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań powyżej 75.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu - z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, z wyjątkiem:
  - a) odbudowy istniejących budynków,
  - b) powiększenia zabudowy o której mowa w pkt 5;
- 3) ustalenie pkt 1 nie dotyczy odbudowy budynków o których mowa w pkt 2 lit. a;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu:
  - a) maksymalnie o 10% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) maksymalnie o 50% powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych Rugiańska nr 33 i nr 38;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,0;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: 5 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) usługowej: od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - c) dobudowanej do budynków Rugiańska nr 33 i nr 38: 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) budynki mieszkalne i usługowe kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni;
- 9) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;
- 10) zbiorcze umiejscowienie szyldów dopuszcza się:
  - a) na budynku, poza otworami okiennymi,
  - b) na wolno stojącym obiekcie o wysokości do 5,5 m (tablica, słup, kolumna, pylon);
- 11) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z ulic: Komuny Paryskiej, Rugiańska i z drogi wewnętrznej przylegającej do zachodniej granicy terenu elementarnego, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5 pkt 3, pkt 4, pkt 5 lit. a, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 9.

### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.N.1052.MW,U lub spoza obszaru planu;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali ciepłej i kolektora ogólnospławnego w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację napowietrznej linii elektroenergetycznej WN, z zasięgiem oddziaływania, oznaczonych na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji.

### **§ 13. Teren elementarny P.N.1106.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. **Ustalenia ekologiczne** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 50 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 6 ust.2 pkt 7.

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

- 1) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 1,05;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 5) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 6) obiekty gospodarcze i garaże o dowolnej geometrii dachu;
- 7) w całym terenie ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej w obrębie której istnieje układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i dużym stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej dla której obowiązuje podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej;
- 8) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obowiązuje:
  - a) zachowanie obrzeżnego, w stosunku do ul. Barlickiego i ul. Daszyńskiego, usytuowaniu budynków mieszkalnych,
  - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych przy ul. Barlickiego, ul. Daszyńskiego: od 6,0 m do 7,5 m, z zastrzeżeniem pkt. 9,
  - c) doświetlenie poddaszy budynków przy ul. Barlickiego, ul. Daszyńskiego wyłącznie oknami połaciowymi;
- 9) dopuszcza się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku dobudowanego do budynku mieszkalnego Barlickiego 30 na poziomie stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną istniejącego budynku.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z ulic: Barlickiego, Daszyńskiego, Myśliwska i z drogi wewnętrznej przylegającej do północnej granicy terenu elementarnego, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5 pkt 3, pkt 4, pkt 5 lit. a, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 9.

5. **Ustalenia inżynieryjne:** zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia poza obszarem planu.

#### **§ 14. Teren elementarny P.N.1154.KD.Z**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu:

- a) droga publiczna - ulica zbiorcza, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się w terenie 1.KD.Z, oznaczonym na rysunku planu, zachowanie i odbudowę garaży.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. wiaty przystankowe, stojaki rowerowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 2) lokalizację tablic i urządzeń reklamowych w pasie drogowym warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynieryjnych;
- 3) po wschodniej i zachodniej stronie drogi, dopuszcza się po każdej ze stron, lokalizację maksymalnie dwóch tablic lub urządzeń reklamowych:
  - a) o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej: 9 m<sup>2</sup>, liczonej jednostronnie,
  - b) o maksymalnej wysokości 7,5 m.

4. **Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnie o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 22,7 m do 39,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. **Ustalenia inżynieryjne:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej, cieplnej i kolektora ogólnospławnego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, cieplnej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławniej.

#### **§ 15. Teren elementarny P.N.1166.U**

1. **Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) lokalizację myjni samochodowej dopuszcza się w odległości nie mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 20 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 6 ust.2 pkt 7;
- 2) obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w obszarze istniejących skarp w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 2,0;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m;
- 5) w budynku o wartościach zabytkowych, ul. Sosnowa 6, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) zachowanie rzutu, gabarytu i kompozycji bryły budynku,
  - b) zachowanie gabarytu i formy dachu z jednolitym pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - c) zakaz nadbudowy i dobudowy, z zastrzeżeniem ust.6,
  - d) utrzymanie elewacji z cegły licowej z wystrojem w formie płycin, opasek, gzymsów, nadproży, lizen, blend,
  - e) zachowanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych,
  - f) utrzymanie i przywrócenie otworów okiennych w ściankach kolankowych oraz otworów drzwiowych,
  - g) utrzymanie i przywrócenie stolarki okiennej o symetrycznym podziale, ze ślimieniem, słupkiem i szczeblinami,
  - h) wykonanie blendy, w miejscu nie użytkowanych okien poddasza i ściany kolankowej,
  - i) zakaz ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego,
  - j) zakaz lokalizacji tablic lub urządzeń reklamowych na północnej i zachodniej elewacji budynku,
- 6) dopuszcza się dobudowę do budynku Sosnowa 6, od strony północnej, według następujących zasad:
  - a) wysokość budynku dobudowanego: 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się czwartą kondygnację w poddaszu,
  - c) zakończenie ściany budynku gzymsiem wieńczącym położonym na takiej samej wysokości na jakiej znajduje się gzyms wieńczący w budynku o wartościach zabytkowych, Sosnowa 6,
  - d) budynek kryty dachem o spadku głównych połaci dachowych od 40 stopni do 45 stopni,
  - e) dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi lub lukarnami,



- f) lukarny od strony ulicy Sosnowej i ulicy Tarczowej o powtarzalnych gabarytach, komponowane na jednakowej zasadzie jak w budynku o wartościach zabytkowych Sosnowa 6,
- 7) w zespole zabudowy o wartościach zabytkowych, ul. Sosnowa 6a, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje:
- a) zachowanie rzutu, gabarytu i kompozycji bryły budynków,
  - b) zachowanie gabarytu i formy dachu z jednolitym pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - c) zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - d) utrzymanie elewacji z cegły licowej z wystrojem w formie płycin, opasek, gzymsów, nadproży, lizen, blend,
  - e) zachowanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych,
  - f) przywrócenie i utrzymanie otworów okiennych w ścinkach kolankowych oraz otworów drzwiowych,
  - g) utrzymanie i przywrócenie stolarki okiennej o symetrycznym podziale, ze ślemieniem, słupkiem i szczeblinami,
  - h) wykonanie blendy, w miejscu nie użytkowanych okien poddasza i ściany kolankowej,
  - i) zakaz ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego,
  - j) zakaz lokalizacji tablic lub urządzeń reklamowych na frontowych elewacjach budynków,
- 8) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30 stopni, z zastrzeżeniem pkt 5 lit. b, pkt 6 lit. d, pkt 7 lit. b.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z ulic: Rapackiego, Sosnowa, Tarczowa, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5 pkt 3, pkt 4, pkt 5 lit. a, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 9.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.N.1066.U lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę magistrali cieplnej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 16. Teren elementarny P.N.1173.KDW**

- 1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.
- 2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tablic lub urządzeń reklamowych.

**4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ulica w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 4,7 m do 9,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

**5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn i kanalizacji sanitarnej;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

**§ 17. Teren elementarny P.N.1174.MN**

**1. Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) ciąg pieszy w granicach działki nr 63 z obrębu 3028.

**2. Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 6 ust.2 pkt 7.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 5) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 6) obiekty gospodarcze i garaże o dowolnej geometrii dachu;
- 7) dopuszcza się zachowanie i odbudowę garaży znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 8) zakazuje się:
  - a) powiększania gabarytów garaży znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - b) przekształcania budynków gospodarczych i garaży, znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, w obiekty mieszkalne i usługowe;
  - c) przegradzania działki nr 63 z obrębu 3028.

**4. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ul.Sosnowej oraz dróg: P.N.1014.KDW, P.N.1173.KDW, P.N.1175.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5 pkt 3, pkt 4, pkt 5 lit. a, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 9.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.N.1014.KDW, P.N.1173.KDW, P.N.1175.KDW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej w nowej lokalizacji;
- 3) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

#### **§ 18. Teren elementarny P.N.1175.KDW**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tablic lub urządzeń reklamowych.

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

- 1) ulica w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 5 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

#### **§ 19. Teren elementarny P.N.1176.KDW**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tablic lub urządzeń reklamowych.

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

- 1) ulica w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 3,5 m do 5,35 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

#### **§ 20. Teren elementarny P.N.1178.MN**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) ciąg pieszy w granicach działki nr 38 z obrębem 3028.

2. **Ustalenia ekologiczne:** minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego: 30 % powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem § 6 ust.2 pkt 7.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0,1 do 0,6;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m;
- 5) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni, z dopuszczeniem innej geometrii dachów na powierzchni maksymalnie 20 % rzutu dachu w odniesieniu do pojedynczego obiektu;
- 6) obiekty gospodarcze i garaże o dowolnej geometrii dachu;
- 7) dopuszcza się zachowanie i odbudowę garaży znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 8) zakazuje się:
  - a) powiększania gabarytów garaży znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
  - b) przekształcania budynków gospodarczych i garaży, znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, w obiekty mieszkalne i usługowe;
  - c) przegradzania działki nr 38 z obrębem 3028.

4. **Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ul.Sosnowej oraz dróg: P.N.1014.KDW, P.N.1175.KDW, P.N.1176.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust.5 pkt 3, pkt 4, pkt 5 lit. a, pkt 6, pkt 7, pkt 8, pkt 9.

5. **Ustalenia inżynierskie:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie P.N.1014.KDW, P.N.1175.KDW, P.N.1176.KDW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej w nowej lokalizacji;
- 3) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

**§ 21. Teren elementarny P.N.1215.KD.G**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna wraz z trasą tramwajową.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioski, wiaty przystankowe, stojaki rowerowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, szynowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 2) lokalizację tablic i urządzeń reklamowych w pasie drogowym warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, szynowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 3) dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch tablic lub urządzeń reklamowych:
  - a) po wschodniej stronie drogi,
  - b) o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej: 9 m<sup>2</sup>, liczonej jednostronnie,
  - c) o maksymalnej wysokości 7,5 m;
- 4) po zachodniej stronie drogi:
  - a) zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych;
  - b) dopuszcza się lokalizację dwóch urządzeń reklamowych.

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

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po minimum dwa pasy ruchu, obustronne chodniki i ścieżka rowerowa;
- 2) torowisko tramwajowe wydzielone, usytuowane w pasie pomiędzy jezdniami ulicy;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 36,0 m do 47,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowych, gazowej, ciepłej, kolektorów ogólnospławnego i deszczowego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej;
- 3) ustala się realizację tramwajowej sieci trakcyjnej.

### **§ 22. Teren elementarny P.N.1216.KD.D**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:** zakazuje się lokalizacji tablic lub urządzeń reklamowych.

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

- 1) ustala się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego, bez wyodrębnienia jezdni i chodników;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistral wodociągowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

### **§ 23. Teren elementarny Z.A.4043.KD.G**

1. **Ustalenia funkcjonalne:** przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna.
2. **Ustalenia ekologiczne:** dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.
3. **Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. wiaty przystankowe, stojaki rowerowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, szynowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 2) lokalizację tablic i urządzeń reklamowych w pasie drogowym warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, szynowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskich;
- 3) dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednej tablicy lub urządzenia reklamowego:
  - a) o maksymalnej powierzchni ekspozycyjnej: 9 m<sup>2</sup>, liczonej jednostronnie,
  - b) o maksymalnej wysokości 7,5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację jednego słupa reklamowego;
- 5) ustalenie pkt 3 nie dotyczy słupa reklamowego.

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

- 1) w granicach terenu dopuszcza się wprowadzenie elementów ulicy wynikających z przebudowy ulicy Krasińskiego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 0,0 m do 11,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia inżynierskie:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali cieplnej i kolektora deszczowego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej;
- 3) dopuszcza się realizację tramwajowej sieci trakcyjnej.

## **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

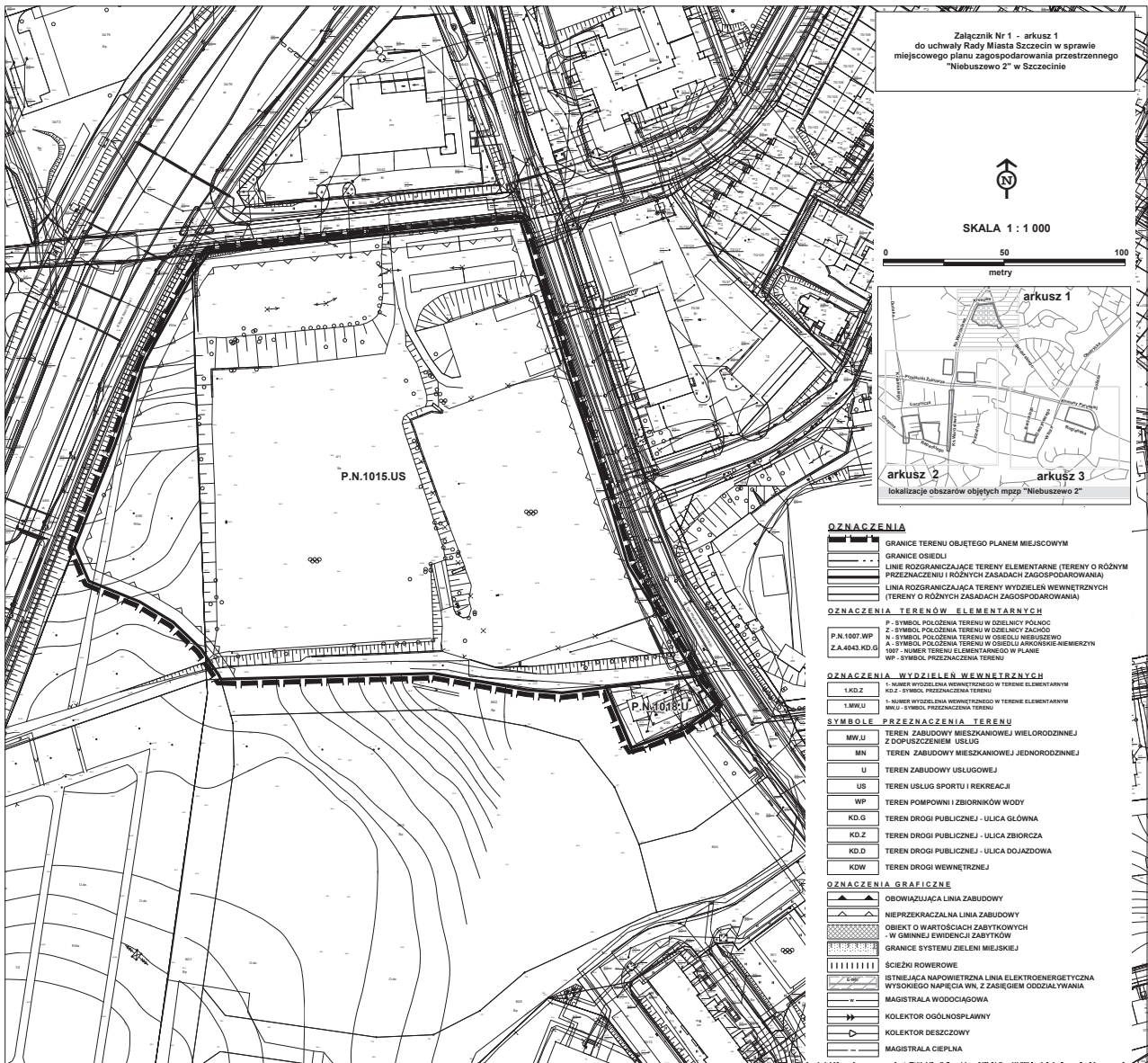
**§ 24.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XXIII/597/08 z dnia 16 czerwca 2008 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo” w Szczecinie.

**§ 25.** 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 wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

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

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

Załącznik Nr 1, arkusz nr 1 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016 r.



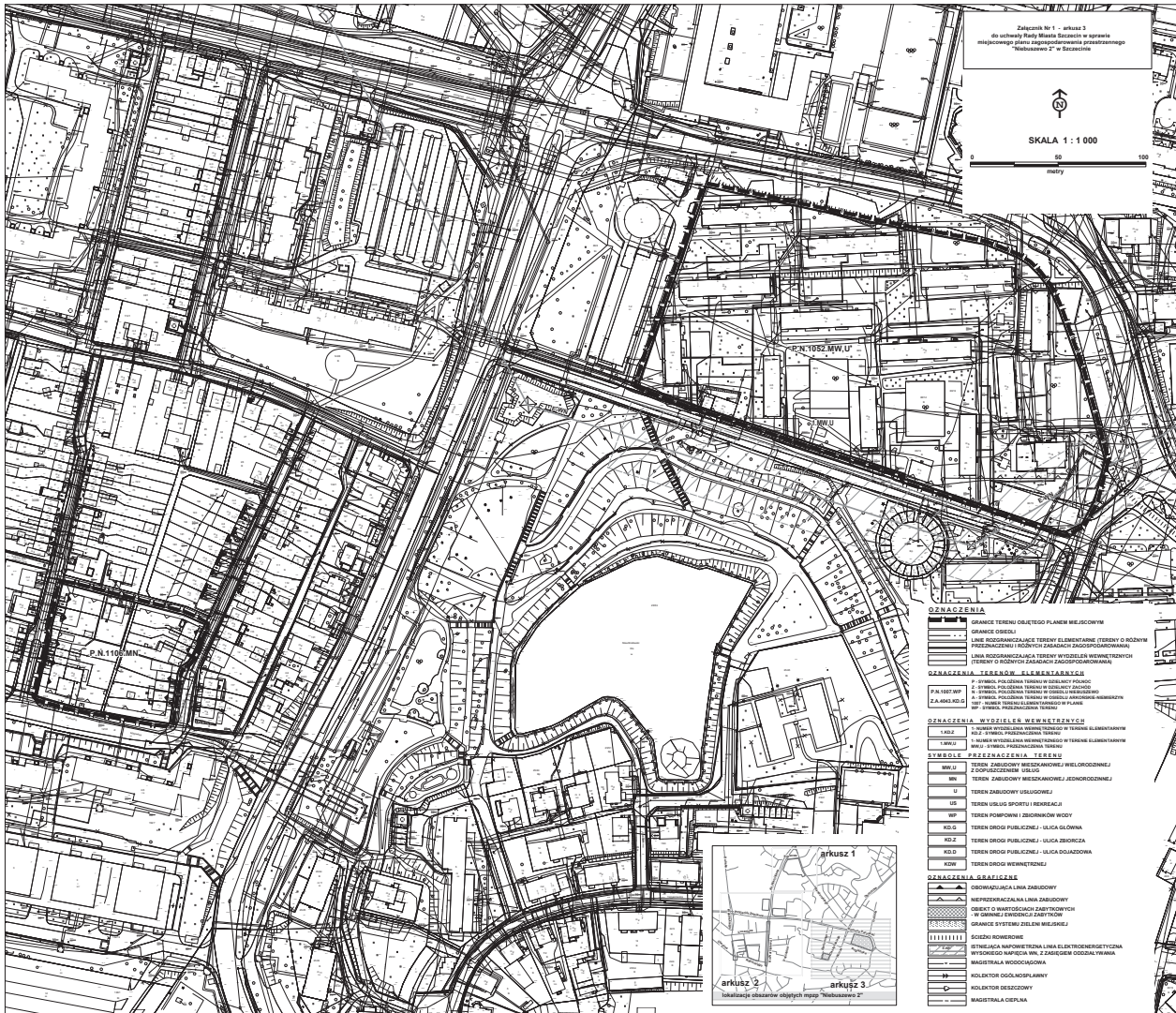


Załącznik Nr 1, arkusz nr 2 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016 r.

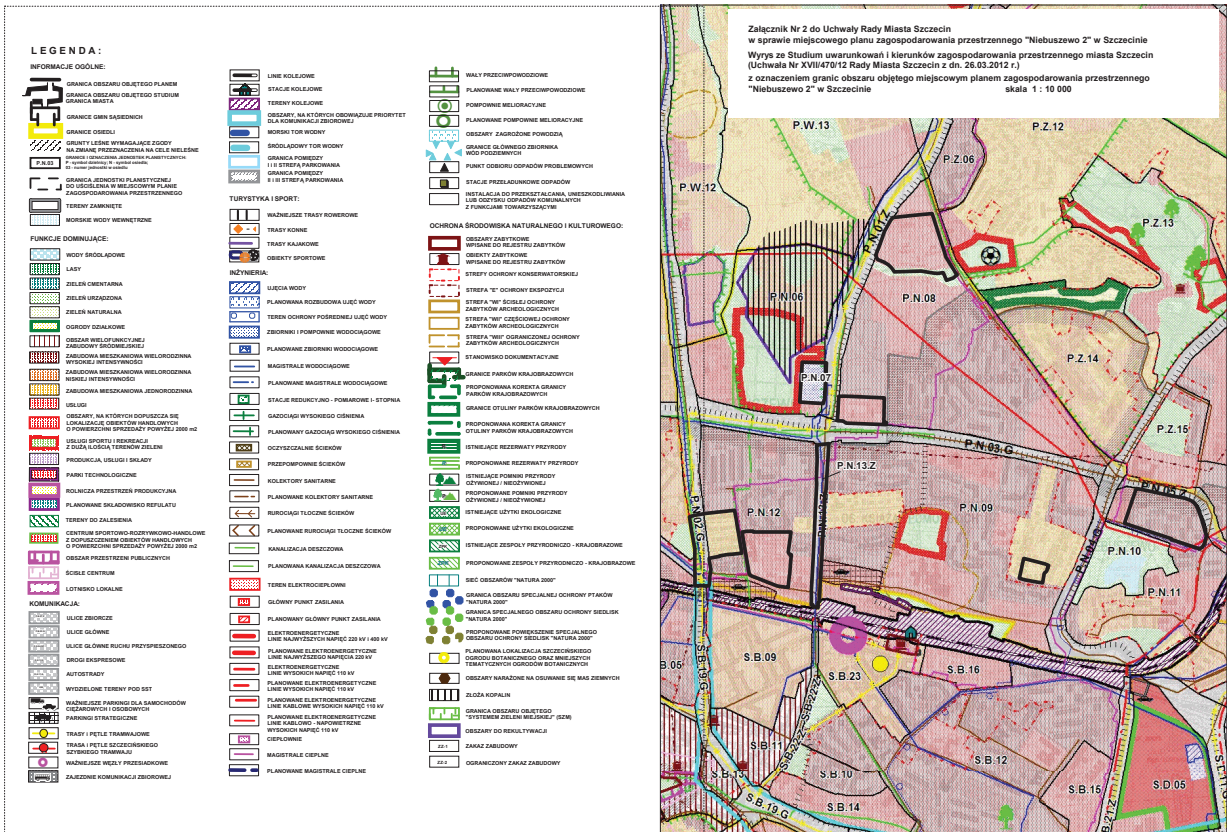




Załącznik Nr 1, arkusz nr 3 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia ..... 2016 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia.....2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo - 2”  
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy** :

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) – zadania własne gminy.

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

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

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

Lp .	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	Z.A.4043.KD.G	Projektowana ulica główna. Przewidywana budowa części ulicy tj. chodnik, jezdnia.

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

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

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672, poz. 831, poz. 903, poz. 1250, poz. 1427), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 831, poz. 925, poz. 1052, poz. 1165).

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877, zm. z 2015 r. poz. 238, poz. 532, poz. 1045, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1189, poz. 1190, poz. 1269, poz. 1358, poz. 1513, poz. 1830, poz. 1854, poz. 1890, poz. 2150, zm. z 2016 r. poz. 195, poz. 1257, poz. 1454) przy czym:

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

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

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139, poz. 1893, zm. z 2016 r. poz. 1250), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 831, poz. 925, poz. 1052, poz. 1165).



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo 2” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

**§ 1.** Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo 2” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 10.06.2016 r. do 04.07.2016 r. i od 16.08.2016 r. do 06.09.2016 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 18.07.2016 r. i do dnia 20.09.2016 r. cztery uwagi, w tym trzy o jednakowej treści, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

**§ 2.** Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 21.07.2016 r.

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

- 1) dotyczącej gabarytu rozbudowy budynku jednorodzinnego na terenie P.N.1106.MN, położonego przy ul.Barlickiego 30. Projektowany zapis ustalał wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych przy ul. Barlickiego: od 6,0 m do 7,5 m. Wnoszący uwagę wystąpił aby była możliwość budowy tylko jednej kondygnacji nad garażem.

**Uwagauwzględniona.**

Wprowadzono nowe ustalenie, które dopuszcza rozbudowę budynku przy ul.Barlickiego 30 o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej niższej niż 6,0 m;

- 2) dotyczącej ustaleń planu dla terenu P.N.1024.U (trzy uwagi), które: a) dopuszczały lokalizację myjni samochodowej na terenie położonym przy ul. Przyjaciół Żołnierza 128, b) dopuszczały dojazd do myjni poprzez teren mieszkaniowy położony po północnej stronie terenu elementarnego. Wnoszący uwagę zakwestionowali możliwość lokalizacji myjni i dojazdu poprzez teren mieszkaniowy.

**Uwaga uwzględniona.**

Zrezygowano z ustalenia dopuszczającego lokalizację myjni samochodowej i ustalenia dopuszczającego obsługę komunikacyjną poprzez teren zabudowy mieszkaniowej.

## UZASADNIENIE

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę Nr XLI/1210/14 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 maja 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo 2” w Szczecinie.

### 1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje osiem obszarów planistycznych, o łącznej powierzchni 16,04 ha, położonych w dzielnicy Północ i dzielnicy Zachód, w granicach administracyjnych osiedla Niebuszewo i osiedla Arkońskie-Niemierzyn. Plan dotyczy terenów: 1) w rejonie ul. Bandurskiego i ul. Kresowej; 2) przy ul. Przyjaciół Żołnierza, w rejonie skrzyżowania z ul. Warcisława; 3) w rejonie ul. Sosnowej, łącznie z fragmentem ul. Krasieńskiego; 4) w rejonie ul. Sosnowej i ul. Łuczniczej; 5) ul. Warcisława, na odcinku od ul. Przyjaciół Żołnierza do terenów kolejowych; 6) w rejonie ul. Barlickiego, ul. Daszyńskiego i ul. Myśliwskiej; 7) w rejonie ul. Komuny Paryskiej i ul. Rugiańskiej; 8) przy ul. Warcisława, w rejonie skrzyżowania z ul. Przyjaciół Żołnierza.

Obszar objęty planem zawiera się w granicach obowiązującego planu, przyjętego uchwałą Nr XXIII/597/08 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Niebuszewo” w Szczecinie.

- pierwszy obszar dotyczy terenu położonego w rejonie ul. Bandurskiego i ul. Kresowej. W obowiązującym planie tereny: P.N.1015.US,U, P.N.1016.ZP, P.N.1018.WP przeznaczone są odpowiednio dla: usług sportu, rekreacji, wypoczynku, dla zieleni urządzonej, dla pompowni wodnej. W terenie P.N.1015.US,U, na powierzchni minimum 12000 m<sup>2</sup> ustalone jest przeznaczenie dla boisk sportowych, w tym boisk piłkarskich. W części terenu P.N.1015.US,U dopuszczona jest lokalizacja budynków zamieszkania zbiorowego związanych z obsługą terenu takich jak: hotel, motel oraz budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej.
- drugi obszar dotyczy terenu położonego przy ul. Przyjaciół Żołnierza 128, 128a, 128b. W obowiązującym planie teren P.N.1024.U przeznaczony jest dla usług w zakresie: handel detaliczny, gastronomia, obsługa bankowa, obsługa firm i klientów, administracja publiczna.
- trzeci obszar dotyczy terenu położonego w rejonie ul. Sosnowej i ul. Łuczniczej, łącznie z fragmentem ul. Krasieńskiego. W obowiązującym planie tereny oznaczone są symbolami P.N.1014.KD.G, P.N.1173.KDW, P.N.1174.MN,U, P.N.1175.KDW, P.N.1176.KDW, P.N.1178.MN,U, P.N.1213.KP, P.N.1214.KP. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej plan ustala obsługę z ul. Sosnowej poprzez drogi wewnętrzne. Plan nie dopuszcza obsługi komunikacyjnej od strony ul. Krasieńskiego;
- czwarty obszar dotyczy terenu położonego w rejonie ul. Sosnowej i ul. Łuczniczej. W obowiązującym planie teren P.N.1166.U przeznaczony jest dla usług;
- piąty obszar dotyczy terenu położonego przy ul. Ks. Warcisława I. Obecnie na terenie znajduje się część budynku garażowego. W obowiązującym planie teren P.N.1154.KD.Z przeznaczony jest dla drogi publicznej (ul. Warcisława);
- szósty obszar dotyczy terenu położonego w rejonie ul. Barlickiego, ul. Daszyńskiego i ul. Myśliwskiej. W obowiązującym planie teren P.N.1106.MN,U przeznaczony jest dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- siódmy obszar dotyczy terenu położonego w rejonie ul. Komuny Paryskiej i ul. Rugiańskiej. W obowiązującym planie tereny: P.N.1052.MW,U i P.N.1189.E, przeznaczone są odpowiednio: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i stacji transformatorowej;
- ósmy obszar dotyczy terenu położonego przy ul. Warcisława, w rejonie skrzyżowania z ul. Przyjaciół Żołnierza. W obowiązującym planie tereny: P.N.1007.WP i P.N.1012.KD.Z, przeznaczone są odpowiednio: dla pompowni i zbiornika wody oraz dla drogi publicznej, stanowiącej fragment przebudowanej w ostatnich latach ulicy Warcisława.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XVII/470/12 z dnia 26 marca 2012 r.) poszczególne tereny znajdują się w jednostkach planistycznych: a) pierwszy i drugi teren, jednostka P.N.08 o funkcji dominującej: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wskazane dla usług; b) trzeci teren, jednostka P.N.12 o funkcji dominującej: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wskazany dla zabudowy jednorodzinnej, jednostka P.N.02.G ulica główna; c) czwarty teren, jednostka P.N.12 o funkcji dominującej: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wskazany dla usług; d) piąty teren, jednostka P.N.13.Z - ulica zbiorcza; e) szósty teren, jednostka P.N.09 o funkcji dominującej: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wskazany dla zabudowy jednorodzinnej; f) siódmy teren, jednostka P.N.11 o funkcji dominującej: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wskazany dla zabudowy wielorodzinnej; g) ósmy teren, jednostka P.N.07 o funkcji dominującej: pompownia i zbiornik wody.

W granicach obszaru planu występuje krajobraz kulturowy, współczesny. Znajduje się tu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, kompleks zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi, teren sportu i rekreacji, układ komunikacyjny, teren pompowni i zbiorników wody. Zasobność szaty roślinnej jest na obszarze planu niewielka.

- na pierwszym terenie znajdują się głównie boiska treningowe i kompleks garaży blaszanych. Teren charakteryzuje się największą powierzchnią biologicznie czynną spośród wszystkich terenów objętych planem miejscowym. W jego zachodniej części znajdują się ogrody działkowe, natomiast pozostały teren, za wyjątkiem kompleksu garaży i myjni, pokryty jest trawą, synantropijną roślinnością zielną i zadrzewieniami okalającymi boiska;
- na drugim terenie znajdują się obiekty usługowe, w tym obiekt handlowy Biedronka wraz z dużym parkingiem samochodowym;
- część trzeciego terenu zabudowana jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, część stanowi drogę publiczną wraz z rezerwą terenu dla poszerzenia i przebudowy ulicy Krasińskiego;
- na czwartym terenie znajduje się zabudowa usługowo-magazynowa;
- piąty teren stanowi ulica Warcisława, gdzie na fragmencie znajduje się część murowanego budynku garażowego;
- na szóstym terenie znajduje się zespół budynków jednorodzinnych;
- na siódmym terenie znajduje się zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- na ósmym terenie znajduje się pompownia, zbiorniki wody, chlorownia, budynek socjalno-mieszkalny Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Szczecinie.

Projekt planu generalnie utrzymuje przeznaczenie poszczególnych terenów, ustalone w mpzp „Niebuszewo”.



W pierwszym obszarze plan wprowadza zmianę warunków zagospodarowania terenu (rezygnacja z obowiązujących linii zabudowy, rezygnacja z lokalizacji parkingu dla obsługi terenu po wschodniej stronie ul. Rostockiej). Dopuszczenie lokalizacji stacji paliw. Zmiany umożliwią budowę nowego kompleksu sportowego według koncepcji załączonej do wniosku Wydziału Sportu UM Szczecin. Zmiana przeznaczenia terenu ZWiK przy ul. Rostockiej dla zabudowy usługowej (w mpzp „Niebuszewo” - pompownia wody).

W drugim terenie plan wprowadza dopuszczenie przebudowy parterowego budynku usługowego.

W trzecim terenie plan wprowadza zmianę obsługi komunikacyjnej (wniosek użytkownika działki nr 39 z obrębu 3028).

W czwartym terenie plan wprowadza korektę linii zabudowy dla terenu zabudowy usługowo-magazynowej (wniosek właściciela nieruchomości).

W piątym terenie plan umożliwia zachowanie i odbudowę murowanych garaży znajdujących się na terenie przeznaczonym w mpzp „Niebuszewo” dla drogi publicznej (wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”).

W szóstym terenie plan wprowadza korektę linii zabudowy i zmianę warunków rozbudowy budynków jednorodzinnych (wniosek właściciela nieruchomości);

W siódmym terenie plan odstępuje od obowiązku utrzymania placów zabaw i miejsc rekreacyjnych i tym samym umożliwia lokalizację dodatkowych miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Docelowa przebudowa ulicy Komuny Paryskiej wywoła potrzebę likwidacji w pasie drogowym istniejących parkingów służących okolicznym mieszkańcom (wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”);

W ósmym terenie plan wprowadza dopuszczenie wydzielenia działki dla budynku Wacisława 29 z przeznaczeniem dla usług (wniosek ZWiK Spółka z o.o.). Plan generalnie utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie terenu dla pompowni, zbiorników wody, chlorowni. Plan dostosowuje rozgraniczenia terenów do stanu po przebudowie ulicy Wacisława.

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

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

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym ustalenia:

- obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w załączniku graficznym,
- wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,4,
- maksymalnej powierzchni zabudowy na działkach budowlanych przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej: 35 %,
- maksymalnej powierzchni zabudowy na działkach budowlanych przeznaczonych dla zabudowy usługowej: 80 %,
- dopuszczenia na działkach budowlanych zabudowanych budynkami wielorodzinnymi, zwiększenia powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu maksymalnie o 10% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy ich funkcjonowania np. realizacja szybów windowych,

- maksymalnej wysokości zabudowy: 16 m (w tym, na terenie P.N.1015.US nie więcej niż 87 m n.p.m.)

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

Krajobraz obszaru planu należy do przekształconych, kulturowych, współczesnych. Plan uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe terenu poprzez racjonalne jej wykorzystanie, ustalając: a) maksymalną powierzchnię zabudowy; b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy; c) maksymalną wysokość zabudowy; d) minimalną wysokość zabudowy; e) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego. W granicach terenu elementarnego P.N.1106.MN ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w obrębie której obowiązują: a) zachowanie obrzeżnego, w stosunku do ul. Barlickiego i ul. Daszyńskiego, usytuowania budynków mieszkalnych; b) określona wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków mieszkalnych przy ul. Barlickiego, ul. Daszyńskiego; c) doświetlenie poddaszy budynków przy ul. Barlickiego, ul. Daszyńskiego wyłącznie oknami połaciowymi. Do innych zawartych w projekcie planu ustaleń mających wpływ na walory krajobrazowe obszaru należą m.in.: a) określenie zakresu w jakim wprowadzane mogą być tablice i urządzenia reklamowe lub szyldy; b) dopuszczenie lokalizacji dominanty przestrzennej w terenie elementarnym P.N.1015.US oraz nakaz zastosowania trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości.

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

Obszar osiedla Niebuszewo należy zakwalifikować do obszarów intensywnie przekształconych i zurbanizowanych. Nie występują tu obszary mogące zostać zakwalifikowane do szczególnie wartościowych pod względem przyrodniczym. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie powinna powodować znaczącego oddziaływania na środowisko, w szczególności na obszary i obiekty chronione, zaś zjawiska negatywne powinny być równoważone i ograniczane. W celu zachowania prawidłowych proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi a powierzchnią biologicznie czynną, w zapisach planu określono procent minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej. Zgodnie z zapisami planu, na obszarze objętym planem miejscowym należy zachować minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną na poziomie od 10 % do 30 % dla terenów usług, od 30 % do 50 % dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 50 % dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług i dla terenu sportu i rekreacji, 40 % i 50 % dla terenu pompowni i zbiorników wody. W granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług (P.N.1052.MW,U) obowiązuje realizacja terenu zieleni rekreacyjnej (nowe ustalenie), czyli zagospodarowania terenu służącego rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców, o powierzchni minimum 100 m<sup>2</sup>, z 50 % udziałem zieleni i urządzeniami rekreacyjno – wypoczynkowymi dla różnych grup wiekowych.

Projekt planu dostosowany jest do zasad i wytycznych określonych w opracowaniu ekofizjograficznym oraz jest zgodny z następującymi dokumentami: a) Program ochrony środowiska przed hałasem dla Miasta Szczecin z roku 2010; b) Program ochrony środowiska Miasta Szczecin na lata 2013 – 2016 r. z uwzględnieniem perspektywy na lata 2017 – 2020. Proponowane rozwiązania przestrzenne uwzględniają uwarunkowania wynikające z dokumentów: a) Program ochrony środowiska Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2012 – 2015 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2016 – 2019; b) Strategia rozwoju Województwa Zachodniopomorskiego do roku 2020; c) Regionalny Program Operacyjny Województwa

Zachodniopomorskiego na lata 2014 – 2020; d) Waloryzacja Przyrodnicza Województwa Zachodniopomorskiego; e) Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2012 – 2017 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2018 – 2023. Na obszarze planu nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. i Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.

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

W terenie drugim, czwartym i ósmym występują obiekty, które podlegają ochronie konserwatorskiej. Projekt planu utrzymuje zasady ochrony tych obiektów, które są ustalone w obowiązującym mpzp „Niebuszewo”.

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

W projekcie planu uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych m.in. poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od przeznaczenia terenu. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

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

Sporządzany plan dopełnia miejscowe plany obowiązujące w bezpośrednim sąsiedztwie. Plan w pełni uwzględnia walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

#### **2.7. Prawo własności.**

- pierwszy teren, grunt Miasta Szczecin i wieczyste użytkowanie ZWiK;
- drugi teren, grunty prywatne i wieczyste użytkowanie;
- trzeci teren, grunt Miasta Szczecin, grunty prywatne i wieczyste użytkowanie;
- czwarty teren, grunty prywatne i wieczyste użytkowanie;
- piąty teren, grunt Miasta Szczecin;
- szósty teren, grunty prywatne i wieczyste użytkowanie;
- siódmy teren, grunt Miasta Szczecin i wieczyste użytkowanie;
- ósmy teren, wieczyste użytkowanie i grunt Miasta Szczecin (droga).

#### **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury planistycznej przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie.

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

Środowisko przyrodnicze obszaru opracowania jest przekształcone i podlega stałym oddziaływaniom związanym z funkcjonowaniem osiedla mieszkaniowego. Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko

przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie parametrów zabudowy, wykorzystujących walory ekonomiczne i komunikacyjne terenu, przy uwzględnieniu sąsiedztwa istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ustalenia planu pozwolą na budowę nowego kompleksu sportowego przy ulicy Bandurskiego (strona zachodnia), co uzupełni program usługowy w dzielnicy.

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

Obszar planu dotyczy terenu zabudowanego, o ustalonym układzie drogowym. Plan przewiduje przebudowę ulicy Krasieńskiego oraz rozbudowę istniejącego układu tras rowerowych, co poprawi obsługę komunikacyjną obszaru, w tym komunikację rowerową. Obszar wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Projekt planu dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci z zastosowaniem nowych rozwiązań technologicznych: retencji, pozyskiwania energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp. Projekt planu 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 oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej. Zapewnienie udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej nastąpiło poprzez zbieranie wniosków (w terminie do 16 lipca 2014 r., wpłynęło 8 wniosków, po ogłoszeniu prasowym i w BIP Urzędu Miasta Szczecin oraz po obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń). Projekt planu, po etapie opiniowania i uzgodnień wyłożony został w dniach od 10.06.2016 r. do 04.07.2016 r. oraz w dniach od 16.08.2016 r. do 06.09.2016 r. do publicznego wglądu w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniach: 14.06.2016 r. i 23.08.2016 r. odbyły się dyskusje publiczne na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustawowym terminie do dnia 18 lipca 2016 r. i do dnia 20 września 2016 r. wniesiono cztery uwagi (trzy o jednakowej treści). O ww. terminach zawiadomiono na stronie internetowej Urzędu Miasta (BIP) i przez ogłoszenie w lokalnej prasie. 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.**

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Niebuszewo 2”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Niebuszewo 2” pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Niebuszewo 2” był wyłożony do publicznego

wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

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

Istniejące w obszarze planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody dla istniejącej i planowanej zabudowy.

### **3. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 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, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania zabudowy.

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

Obszar planu dotyczy terenu zabudowanego, o ustalonym układzie drogowym, obsłużonego w środki transportu publicznego oraz układ dróg rowerowych. Zabudowa i zagospodarowanie potencjalnych terenów inwestycyjnych jest uzupełnieniem już wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej zespołów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, stanowi jej kontynuację.

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 06.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

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

Suma wydatków budżetowych zidentyfikowanych w obszarze planu, szacowanych w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp Niebuszewo 2” wynosi około 230 tys. zł. Wydatki związane są głównie z realizacją zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej polegających na przebudowie ulicy Krasińskiego.

Możliwe do zidentyfikowania dochody będące skutkiem zmiany ustaleń planu obowiązującego (mpzp Niebuszewo) szacuje się w wysokości około 200 tys. zł, a w wariantcie najbardziej optymistycznym około 500 tys. zł.

### **7. Podsumowanie.**

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