

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Szwoleżerów” 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 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIV/1002/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Szwoleżerów” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Szwoleżerów” na obszarze osiedla Turzyn, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 14,946 ha, ograniczony:

- 1) od północy ul. Ojca Augustyna Kordeckiego i terenem działki nr 2 z obr. 2255;
- 2) od wschodu al. Piastów;
- 3) od południa al. Bohaterów Warszawy i placem im. Profesora Jana Szyrockiego;
- 4) od zachodu al. Bohaterów Warszawy.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) S.T.1001.MW,U - 1,095 ha;
- 2) S.T.1002.MW,U - 1,002 ha;
- 3) S.T.1003.U - 0,871 ha;
- 4) S.T.1004.U, MZ - 2,817 ha;
- 5) S.T.1005.U,MW - 2,396 ha;
- 6) S.T.1006.U - 0,395 ha;
- 7) S.T.1007.KD.G - 3,043 ha (al. Piastów);
- 8) S.T.1008.KD.Z - 0,433 ha (ul. Kordeckiego);
- 9) S.T.1009.KD.L - 0,620 ha (al. Bohaterów Warszawy);
- 10) S.T.1010.KD.L - 0,574 ha (ul. Ku Słońcu);
- 11) S.T.1011.KD.D - 0,231 ha (ul. Wilków Morskich);

- 12) S.T.1012.KD.D - 0,303 ha (ul. Księcia Witolda);
- 13) S.T.1013.KD.L - 0,861 ha (al. Bohaterów Warszawy);
- 14) S.T.1014.KD.D - 0,305 ha (ul. Szwoleżerów).

§ 2. Przedmiotem planu jest teren zabudowy wielofunkcyjnej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej oraz układ komunikacyjny, obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek planu w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 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.

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

- 1) S - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście;
- 2) T - litera oznaczająca osiedle Turzyn;
- 3) 1 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbol funkcji terenu oznaczający:
  - a) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) U - teren zabudowy usługowej,
  - c) U,MZ - teren zabudowy usługowej, obiekty zamieszkania zbiorowego,
  - d) U,MW - teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej,
  - e) KD.G - teren drogi publicznej - ulica główna,
  - f) KD.Z - teren drogi publicznej - ulica zbiorcza,
  - g) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
  - h) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących 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 inżynieryjne.

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

6. Przebieg linii 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 różne powierzchnie, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **dachy strome** - różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni; za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy, kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **dachy płaskie** - dachy o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 25 stopni;
- 4) **dominanta przestrzenna** - obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 5) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 6) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, 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;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 9) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

- 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 okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
  - do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 10) **słup reklamowy** - tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe w formie walca lub o innej podstawie wielokątnej, o średnicy do 180 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nieprzekraczającej 500 cm, przekryty zadaszaniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 11) **ścieżka rowerowa** - wyodrębniony w jezdni lub poza jezdnią pas przeznaczony dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy;
- 12) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz drogi wewnętrzne;
- 13) **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, wierzbą,
    - 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) ponaddziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych  
np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 14) **zabudowa obrzeżna** - zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów;
- 15) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym lub grupą obiektów, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) stacji paliw płynnych,
  - b) elektrowni wiatrowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług obsługi pojazdów takich jak warsztaty naprawy pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, z wyłączeniem usług w zakresie bieżących napraw i konserwacji pojazdów, wbudowanych w obiekt podstawowy w terenach S.T.1003.U, S.T.1004.U,MZ, S.T.1005.U,MW.

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

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem. Zakaz nie obejmuje realizacji nowych ulic i przebudowy ulic;
- 2) w istniejącej i nowej zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 3) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości dopuszcza się po zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm;
- 4) obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w obszarze istniejących skarp w sposób nie naruszający stabilności skarp i nie powodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 5) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych i drogowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej.

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części (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) nowe i przekształcane objekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety;
- 3) zakazuje się stosowania dominant przestrzennych;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych garaży tymczasowych (blaszanych, itp.);
- 7) istniejące garaże tymczasowe (blaszane, itp.) do likwidacji, dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy garaży wbudowanych w skarpy oraz garaży wbudowanych w objekty o funkcji dopuszczonej planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 9) dopuszcza się użytkowanie garaży murowanych we wnętrzach kwartałów do czasu wszczęcia procedur związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. W procesie rehabilitacji rozstrzyga się o zachowaniu istniejących garaży murowanych;
- 10) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 11) ) wolno stojące stacje transformatorowe i obiekty inżynieryjne realizuje się w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 12) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 13) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu określonych jako: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, obiekty przypominające kształtem towary a także wszelkie pojazdy, przyczepy, barakowozy itp. na kołach lub innych podporach, z których odbywa się handel lub świadczone są usługi, z zastrzeżeniem pkt 14. Do tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu nie zalicza się kioskowiat i wiat przystankowych lokalizowanych wyłącznie jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 14) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
- a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
  - b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
  - c) obiektów małej architektury;
- 15) obiekty małej architektury oraz inne obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, a także urządzenia reklamowe, tablice reklamowe, słupy reklamowe dopuszczone w ustaleniach planu, nie mogą powodować ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 16) zakazuje się lokalizacji nowych wolno stojących: tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, słupów reklamowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 17) zakazuje się przedłużania lokalizacji istniejących wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, na okres dłuższy niż 5 lat, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 18) dopuszcza się szyldy, umieszczone w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych:
- a) o powierzchni ekspozycyjnej każdego szyldu do 1,2 m<sup>2</sup>,
  - b) dwustronne, prostopadłe do elewacji, o powierzchni ekspozycyjnej do 1,2 m<sup>2</sup> jednostronne,
  - c) w formie liter lub znaków, w dowolnym miejscu budynku;

- 19) dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe na budynkach, umieszczone w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych:
- a) o powierzchni łącznie nieprzekraczającej 5% każdej elewacji, z zastrzeżeniem lit b,
  - b) w obszarze objętym strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej wyłącznie w parterze, o powierzchni łącznie nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji parteru;
- 20) dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe na kioskowiatach i wiatach przystankowych;
- 21) banery reklamowe/siatki reklamowe na rusztowaniach, ogrodzeniach, dopuszcza się wyłącznie w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 22) zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych emitujących intensywne lub zmieniające się światło, mogących zakłócić warunki mieszkaniowe lub postrzeganie sygnałów i znaków drogowych;
- 23) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic:
- a) ociepleń budynków,
  - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na zasadach i o powierzchniach określonych w ustaleniach planu;
- 24) na wszystkich kubaturowych obiektach tymczasowych, dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się szyldy o powierzchni ekspozycyjnej każdego do 1,2 m<sup>2</sup>, oraz tablice reklamowe, urządzenia reklamowe nie będące szyldem o powierzchni ekspozycyjnej nieprzekraczającej 10% każdej elewacji;
- 25) na słupach oświetlenia ulicznego, trakcyjno-oświetleniowych i trakcyjnych dopuszcza się tablice zawierające informacje miejskie i/lub turystyczne;
- 26) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej objęte strefą rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą zabudowę powojenną, zespoły zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;
- 27) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu (nie dotyczy reklam), istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 28) nie spełniające ustaleń planu istniejące obiekty i zagospodarowanie, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury obiektu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 29) w przypadku rozbiórki lub katastrofy budowlanej dopuszcza się budowę nowych budynków niezależnie od zakazu realizacji nowej zabudowy w ustaleniach szczegółowych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń dotyczących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 30) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu:
- a) sieci kanalizacyjnej: 4,0 m,

- b) sieci ciepłej: 2,0 m;
- 31) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, określony w ustaleniach szczegółowych, jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 32) na części terenu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której występują obszary zawierające układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej; w obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania;
- 33) na całym terenie ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, w obrębie której poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów zapewniona będzie ekspozycja oraz kształtowanie wglądów na obszary i obiekty zabytkowe;
- 34) urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się jako wbudowane w obiekty.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- a) minimalna powierzchnia działki: 400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg: 15 m,
  - c) kąt położenia działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni, z tolerancją +/- 20 stopni;
- 3) ust. 2 nie dotyczy dróg wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta w sposób ustalony w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez:
- a) S.T.1007.KD.G (al. Piastów) - powiązanie z obwodnicą Śródmieścia - połączenie z dzielnicami Zachód i Północ poprzez węzeł z ul. Mieszka I - al. Powstańców Wielkopolskich - al. Piastów oraz poprzez podstawowy układ uliczny ze Śródmieściem,
  - b) S.T.1008.KD.Z (ul. Kordeckiego) - która w powiązaniu z ul. Narutowicza umożliwi połączenie osiedli dzielnicy Zachód z obszarem Śródmieścia z ominięciem pl. Kościuszki,
  - c) S.T.1013.KD.L, S.T.1009.KD.L (al. Bohaterów Warszawy) - połączenie osiedla Turzyn z osiedlem Pomorzany;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, chyba że ustalenia



szczegółowe stanowią inaczej, nakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 7, 8 i 9 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;

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

a) dla terenów elementarnych S.T.1001.MW,U; S.T.1002.MW,U; S.T.1003.U; S.T.1006.U:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań	0,2mp/1 mieszkanie
2.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m <sup>2</sup>	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1mp/400 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,5mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
3.	Hotele, pensjonaty	min. 2mp - max. 4mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1mp/1 obiekt	1,25mp/100 miejsc hotelowych
4.	Domy studenckie, hotele pracownicze	min. 2mp - max. 3mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt	1mp/10 łóżek
5.	Schroniska młodzieżowe	max. 0,5mp/10 łóżek	1mp/1 obiekt	1mp/100 łóżek
6.	Obiekty ekspozycyjno - handlowe	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/1 obiekt	0,2mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
8.	Biura, urzędy, banki	min. 0,5mp - max. 1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,6mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
9.	Przychodnie	min. 0,5mp - max. 1mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	0,2mp/1 gabinet
10.	Domy Kultury	min. 0,5mp - max. 1mp/100 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp/1 obiekt	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
11.	Kina, teatry	min. 5mp - max. 10mp/100 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących	2,5mp/100 miejsc siedzących
12.	Muzea, obiekty	min. 5mp - max.	1mp/100 osób	0,3mp/100 m <sup>2</sup>

	wystawowe, galerie itp.	10mp/100 osób przebywających jednocześnie	korzystających jednocześnie	pow. użytkowej*
13.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	min. 5mp - max. 10mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5mp/100 studentów przebywających jednocześnie
14.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	1mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
15.	Biblioteki	min. 0,5mp - max. 1mp/20 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1mp/1 obiekt	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
16.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	1mp/25 dzieci	1mp/1 obiekt	1mp/25 dzieci lecz nie mniej niż 2mp/1 obiekt
17.	Rzemiosło	1mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/50 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	0,2mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
18.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	min. 0,5mp - max. 1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie	0,5mp/50 korzystających jednocześnie
19.	Inne obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo - rekreacyjne	1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 korzystających jednocześnie	0,5mp/50 korzystających jednocześnie
20.	Sale konferencyjne	min. 1mp - max. 5mp/100 miejsc	0,5mp/100 miejsc	1,25/100 miejsc
21.	Usługi rozrywki (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
22.	Usługi różne	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,2mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

b) dla terenów elementarnych S.T.1004.U,MZ; S.T.1005.U,MW:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		1	2	3
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań	0,2mp/1 mieszkanie
2.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m <sup>2</sup>	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1mp/400 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,5mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
3.	Hotele, pensjonaty	min. 2,5mp - max.	1mp/100 miejsc	1,25mp/100 miejsc

		4mp/10 miejsc hotelowych	hotelowych lecz nie mniej niż 1mp/ 1 obiekt	hotelowych
4.	Domy studenckie, hotele pracownicze	min. 2mp - max. 3mp/10 łózek	1mp/1 obiekt	1mp/10 łózek
5.	Schroniska młodzieżowe	min 0,5mp - max. 1mp/10 łózek	1mp/1 obiekt	1mp/100 łózek
6.	Obiekty ekspozycyjno - handlowe	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/1 obiekt	0,2mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	min. 1mp - max. 2mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
8.	Biura, urzędy, banki	min. 1mp - max. 3mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,6mp /100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
9.	Przychodnie	min. 1mp - max. 2mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	0,2mp/1 gabinet
10.	Domy Kultury	min. 1mp - max. 3mp/100 osób korzystających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 2 mp/1 obiekt	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
11.	Kina, teatry	min. 10mp - max. 20mp/100 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących	2,5mp/100 miejsc siedzących
12.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	min. 10mp - max. 20mp/100 osób korzystających jednocześnie + min. 2 mp dla autokarów/1 obiekt	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
13.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	min. 5mp - max. 10mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5mp/100 studentów przebywających jednocześnie
14.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	1mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
15.	Biblioteki	1mp/20 korzystających jednocześnie	1mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1mp/1 obiekt	1mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
16.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2mp/25 dzieci	1mp/1 obiekt	1mp/25 dzieci lecz nie mniej niż 2mp/1 obiekt
17.	Rzemiosło	min. 1mp - max. 2mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1mp/50 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	0,2mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
18.	Małe obiekty sportu	min. 1mp - max.	1mp/50 osób	0,5mp/10 osób

	i rekreacji (np. siłownie, fitness)	2mp/10 osób korzystających jednocześnie	korzystających jednocześnie	korzystających jednocześnie
19.	Inne obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	min. 1mp - max. 2mp/10 osób korzystających	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
20.	Sale konferencyjne	min.5mp - max. 10mp/100 miejsc	0,5mp/100 miejsc	1mp/100 miejsc
21.	Usługi rozrywki (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	min. 1mp - max. 2mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	nie określa się
22.	Usługi różne	min. 1mp - max.2mp/ 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,2mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną odpowiednio na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2 tabel w ust. 5 pkt 4 lit. a lub b;
- 7) 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;
- 8) dla przychodni, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 9) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe nie większe niż 3 miejsca postojowe dla samochodów,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.);
- 10) w nowej zabudowie obrzeżnej, wzajemnie przylegającej, obsługę wnętrza kwartału realizuje się poprzez przejazdy bramne;
- 11) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; dokładna lokalizacja ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego zostanie określona na etapie projektu budowlanego ulicy;
- 12) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, 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 stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych realizuje się z zastrzeżeniem pkt 18;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących lub nowych magistrali w ulicach: Piastów, Ku Słońcu, Bohaterów Warszawy, Kordeckiego;
- 3) system wodociągowy realizuje się:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną i ogólnospławną do istniejących lub nowych sieci i kolektorów ogólnospławnych i sanitarnych zlokalizowanych w ulicach: Piastów, Ku Słońcu, Bohaterów Warszawy;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową do istniejących lub nowych sieci i kolektorów ogólnospławnych i deszczowych w ulicach: Piastów, Ku Słońcu, Bohaterów Warszawy;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu albo kanalizacji 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, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większej 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 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 w obszarze, jak 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

cieplnej 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 ciepłe, 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) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych w nowej lokalizacji;
- 18) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 20) obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 21) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepłna 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 22) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 23) 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 S.T.1001.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi, usługi wbudowane, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni;
- 3) na działce nr 4/31 z obr. 2255:
  - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna na gruncie rodzimym: 25%,
  - b) minimum 25% powierzchni zagospodarowuje się bogatym programem zieleni (poza terenem określonym w lit. a).

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) na działce nr 4/31 z obr. 2255 - 28%,
  - b) na działce nr 4/26 z obr. 2255 - 70%;
- 3) wysokość nowej zabudowy:
  - a) frontowej: nie mniej niż 15 m i nie więcej niż 19 m, z zastrzeżeniem pkt 7,
  - b) w głębi działki: nie wyższa niż zabudowy frontowej,
  - c) na działce nr 4/31: nie więcej niż 6 m,
  - d) na działce nr 4/26: nie wyższa niż budynku przy ul. Kordeckiego 9;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 3,8;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 6) na działce nr 4/31 z obr. 2255:
  - a) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - b) dopuszcza się zespół garaży murowanych o jednolitej formie architektonicznej, do 2 kondygnacji nadziemnych, o wysokości do 6 m, o powierzchni zabudowy do 500 m<sup>2</sup>;
- 7) w budynkach o wartościach zabytkowych przy ul. Kordeckiego 7, 8, 9, ul. Wilków Morskich 2, 3, 4, al. Bohaterów Warszawy 81, 82, 82a, ul. Księcia Witolda 2, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej;
  - b) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
    - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,

- od strony wnętrza kwartału lukarny o powtarzalnych gabarytach, komponowane na jednakowych zasadach dla poszczególnych budynków, nawiązujące do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
  - od strony wnętrza kwartału zmianę kształtu dachu (podniesienie umożliwiające uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej) z możliwością wykonania tarasu, w sposób niewidoczny w oglądzie budynku z poziomu ulicy,
- c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
- d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego;
- 8) w parterach budynków frontowych przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe dopuszcza się według następujących zasad, z zastrzeżeniem pkt 9:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 9) w parterach budynków przy ul. Księcia Witolda 2, ul. Wilków Morskich 3, 4 i al. Bohaterów Warszawy 81, 82, 82a dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji;
- 10) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,5 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m, z zastrzeżeniem pkt 11. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice;
- 11) dopuszcza się istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu wysunięcia poza linie zabudowy elementów budynku przy al. Bohaterów Warszawy 83A, 83B, 83C nad terenami S.T.1008.KD.Z i S.T.1009.KD.L;
- 12) obiekt na potrzeby obrony cywilnej:
- a) istniejący schron pod budynkiem przy al. Bohaterów Warszawy 82 – do zachowania, dopuszcza się przekształcenie, przebudowę,
  - b) istniejący schron pod budynkiem przy ul. Wilków Morskich 1 – do zachowania, dopuszcza się przekształcenie, przebudowę,
  - c) likwidacja obiektów określonych w lit. a, b, możliwa po wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 13) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 14) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: S.T.1008.KD.Z (ul. Kordeckiego), S.T.1009.KD.L (al. Bohaterów Warszawy), S.T.1011.KD.D (ul. Wilków Morskich), S.T.1012.KD.D (ul. Księcia Witolda);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;



3) dla zabudowy nowo realizowanej dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach terenu elementarnego.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.T.1008.KD.Z, S.T.1009.KD.L, S.T.1011.KD.D, S.T.1012.KD.D, S.T.1001.MW,U lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację lub zmianę lokalizacji stacji prostownikowej;

4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 8. Teren elementarny S.T.1002.MW,U**

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

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi, usługi wbudowane, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup>.

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

1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej;

2) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce nr 8/6, 8/7 z obr. 2255: 40%;

3) wysokość nowej zabudowy:

a) frontowej: nie mniej niż 15 m i nie więcej niż 19 m, z zastrzeżeniem pkt 6,

b) w głębi działki: nie wyższa niż zabudowy frontowej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 3,6;

5) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;

6) w budynkach o wartościach zabytkowych przy al. Bohaterów Warszawy 79, 80, 80a, ul. Wilków Morskich 5, 5A, 7, 8, ul. Ku Słońcu 2, oznaczonych na rysunku planu:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:

- gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,

- kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,

- b) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
- dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,
  - od strony wnętrza kwartału lukarny o powtarzalnych gabarytach, komponowane na jednakowych zasadach dla poszczególnych budynków, nawiązujące do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
  - od strony wnętrza kwartału zmianę kształtu dachu (podniesienie umożliwiające uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej) z możliwością wykonania tarasu, w sposób nie widoczny w oglądzie budynku od strony ulicy,
- c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
- d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego;
- 7) w parterach budynków frontowych przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe dopuszcza się według następujących zasad, z zastrzeżeniem pkt 8:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 8) w parterach budynków przy al. Bohaterów Warszawy 79, 80, 80a, ul. Wilków Morskich 5, 5A, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji;
- 9) dopuszcza się 1 tymczasowy obiekt handlowy przy al. Bohaterów Warszawy, obok budynku przy al. Bohaterów Warszawy 79, ul. Ku Słońcu 7, obiekt o powierzchni zabudowy do 25 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3 m, dach płaski;
- 10) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 11) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,5 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 12) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy ul. Księcia Witolda 3-4 – do zachowania, dopuszcza się przekształcenie, przebudowę; likwidacja obiektu możliwa po wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 13) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: S.T.1010.KD.L (ul. Ku Słońcu), S.T.1011.KD.D (ul. Wilków Morskich), S.T.1012.KD.D (ul. Księcia Witolda), S.T.1009.KD.L (al. Bohaterów Warszawy);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;

3) dla zabudowy nowo realizowanej dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach terenu elementarnego.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.T.1009.KD.L, S.T.1010.KD.L, S.T.1011.KD.D, S.T.1012.KD.D, S.T.1002.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowej SN/nn w nowej lokalizacji.

#### **§ 9. Teren elementarny S.T.1003.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, publiczne szkolnictwo wyższe, usługi nauki;
- 2) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 15%;
- 2) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) wysokość nowej zabudowy:
  - a) frontowej: nie mniej niż 15 m i nie więcej niż 19 m,
  - b) w głębi działki, w odległości minimum 20 m od linii rozgraniczających al. Piastów, ul. Kordeckiego i ul. Ku Słońcu oraz minimum 10 m od linii rozgraniczającej ul. Księcia Witolda, dopuszcza się wysokość do 24 m;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,2 do 3,5;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) zabudowę realizuje się jako obrzeżną;
- 6) narożnik ul. Kordeckiego i al. Piastów realizowany jako zamknięcie kompozycyjne widoku z al. Piastów i ul. Narutowicza;
- 7) zabudowa istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszego planu – do likwidacji, dopuszcza się jej utrzymanie i użytkowanie do czasu realizacji zabudowy zgodnej z ustaleniami planu, budynki mogą być poddawane remontom, bez prawa powiększania kubatury;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 9) wzdłuż al. Piastów, ul. Kordeckiego i ul. Księcia Witolda:
  - a) minimum 50% lica zabudowy frontowej każdego budynku realizowane na nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu,
  - b) lico pozostałej zabudowy frontowej realizowane w pasie do 3 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonej na rysunku planu;

10) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenu: S.T.1012.KD.D (ul. Księcia Witolda);
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu S.T.1008.KD.Z (ul. Kordeckiego);
- 3) zakaz obsługi z terenu S.T.1007.KD.G (al. Piastów), z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakaz nie dotyczy istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu zagospodarowania na działce nr 6/4, 6/5 z obr. 2255;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 6) dla zabudowy nowo realizowanej dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach terenu elementarnego.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.T.1007.KD.G, S.T.1008.KD.Z, S.T.1010.KD.L, S.T.1012.KD.D, S.T.1003.U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 10. Teren elementarny S.T.1004.U,MZ**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, publiczne szkolnictwo wyższe, usługi nauki, obiekty zamieszkania zbiorowego;
- 2) dopuszcza usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 7.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20%, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) obowiązuje realizacja bogatego programu zieleni;
- 3) na działce nr 10/2 z obr. 2255 minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 5%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) wysokość nowej zabudowy:

- a) frontowej: nie mniej niż 15 m i nie więcej niż 19 m, z zastrzeżeniem lit c,
  - b) w głębi działki: nie wyższa niż zabudowy frontowej,
  - c) dopuszcza się istniejącą maksymalną wysokość budynku przy al. Piastów 24;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,8 do 2,4;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m, z zastrzeżeniem pkt 6; Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy parterowej części wejściowej budynku przy al. Piastów 26;
- 7) w obiekcie przy al. Piastów 22 na działce nr 10/2 z obr. 2255 maksymalna powierzchnia sprzedaży równa istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 8) dopuszcza się obiekty tymczasowe:
- a) 2 obiekty handlowe, powierzchnia zabudowy każdego do 60 m<sup>2</sup>, wysokość do 3 m, dach płaski,
  - b) 1 obiekt dla obsługi parkingu, powierzchnia zabudowy do 12 m<sup>2</sup>, wysokość do 3 m, dach płaski;
- 9) w terenie elementarnym dopuszcza się łącznie 2 wolno stojące tablice reklamowe/urządzenia reklamowe, dwustronne o powierzchni ekspozycyjnej do 9 m<sup>2</sup> jednostronnie;
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: S.T.1010.KD.L (ul. Ku Słońcu), S.T.1013.KD.L (al. Bohaterów Warszawy), S.T.1014.KD.D (ul. Szwoleżerów);
- 2) zakaz obsługi z terenu S.T.1007.KD.G (al. Piastów);
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 4) dla zabudowy nowo realizowanej dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach terenu elementarnego.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.T.1007.KD.G, S.T.1010.KD.L, S.T.1013.KD.L, S.T.1014.KD.D, S.T.1004.U,MZ;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 11. Teren elementarny S.T.1005.U,MW**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, publiczne szkolnictwo wyższe, usługi nauki;
- 2) dopuszcza usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się obiekty zamieszkania zbiorowego;
- 4) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
- 2) na działce nr 4/17, 4/21 z obr. 2156: minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 15%;
- 3) na działce nr 6 z obr. 2156 obowiązuje bogaty program zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) w granicach działki budowlanej: 60%, z zastrzeżeniem lit. b, c,
  - b) na działce nr 6 z obr. 2156: 85%,
  - c) do zachowania na działkach przy ul. Szwoleżerów 20, 22 i al. Piastów 28a; dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych;
- 2) wysokość nowej zabudowy:
  - a) frontowej wzdłuż ulic: nie mniej niż 15 m i nie więcej niż 19 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) frontowej wzdłuż al. Piastów: nie mniej niż 18 m i nie więcej niż 22 m,
  - c) w głębi działki: nie wyższa niż zabudowy frontowej, z zastrzeżeniem lit d,
  - d) na działkach 4/21 i 4/17 z obr. 2156, w odległości minimum 20 m od linii rozgraniczającej terenu elementarnego i w odległości minimum 15 m od budynków mieszkalnych na działkach 4/4 i 4/8 z obr. 2156, dopuszcza się wysokość budynków do 24 m;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) w granicach działki budowlanej: od 1 do 3,5, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) na działce nr 6 z obr. 2156: od 1 do 4,4;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;

- 5) w budynkach o wartościach zabytkowych przy al. Bohaterów Warszawy 75, ul. Szwoleżerów 20, oznaczonych na rysunku planu:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
    - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,
    - od strony wnętrza kwartału lukarny o powtarzalnych gabarytach, komponowane na jednakowych zasadach dla poszczególnych budynków, nawiązujące do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych, - od strony wnętrza kwartału zmianę kształtu dachu (podniesienie umożliwiające uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej) z możliwością wykonania tarasu, w sposób nie widoczny w oglądzie budynku od strony ulicy,
  - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
  - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego;
- 6) w parterach budynków frontowych przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe dopuszcza się według następujących zasad, z zastrzeżeniem pkt 7:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 7) w parterze budynku przy al. Bohaterów Warszawy 75, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania bez możliwości przekształcania elewacji;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 9) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,5 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m, z zastrzeżeniem pkt 8; Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 10) dopuszcza się istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu wysunięcia poza linie zabudowy elementów budynku przy ul. Szwoleżerów 18, 18A nad terenem S.T.1014.KD.D;
- 11) zabudowa na działkach 4/21 i 4/17 z obr. 2156, istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do likwidacji.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: S.T.1013.KD.L (al. Bohaterów Warszawy), S.T.1014.KD.D (ul. Szwoleżerów);

- 2) zakaz obsługi z terenu S.T.1007.KD.G (al. Piastów), z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz nie dotyczy istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu zagospodarowania na działce nr 4/17, 4/21 z obr. 2156;
- 4) obsługa działek nr 4/17, 4/21 z obr. 2156 z terenu S.T.1013.KD.L (al. Bohaterów Warszawy), S.T.1014.KD.D (ul. Szwoleżerów), poprzez wnętrze kwartału;
- 5) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 6) dla zabudowy nowo realizowanej dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach terenu elementarnego.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.T.1007.KD.G, S.T.1013.KD.L, S.T.1014.KD.D, S.T.1005.U,MW lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: cieplnej, elektroenergetycznych SN i nn w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę stacji transformatorowych SN/nn w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 12. Teren elementarny S.T.1006.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, publiczne szkolnictwo wyższe, usługi nauki;
- 2) dopuszcza usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje utrzymanie i odtwarzanie zieleni na terenie przedogródka przed budynkiem przy al. Piastów 19 (poza obszarem planu).

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) wysokość nowej zabudowy: nie więcej niż 12 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;



7) dopuszcza się istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu wysunięcia elementów budynku przy al. Piastów 19 (poza obszarem planu).

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

1) obsługa:

a) z terenu S.T.1008.KD.Z (ul. Kordeckiego),

b) z ul. Sikorskiego (poza obszarem planu) poprzez teren przylegający do północnej granicy planu;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.T.1007.KD.G, S.T.1008.KD.Z, S.T.1006.U lub spoza obszaru planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN w nowej lokalizacji;

3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 13. Teren elementarny S.T.1007.KD.G (al. Piastów)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna wraz z trasą tramwajową.

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

1) w pasie dzielącym jezdnie, po obu stronach torowiska tramwajowego obowiązuje zachowanie i uzupełnianie szpalerowych nasadzeń drzew;

2) dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

Po wschodniej i po zachodniej stronie al. Piastów dopuszcza się:

a) po 3 wolno stojące tablice reklamowe/urządzenia reklamowe, dwustronne o powierzchni ekspozycyjnej do 2,2 m<sup>2</sup> jednostronnie, o maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu,

b) 1 słup reklamowy.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 39,8 m do 48,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po min. dwa pasy ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe, obustronne chodniki, min. jednostronna ścieżka rowerowa.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

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

#### **§ 14. Teren elementarny S.T.1008.KD.Z (ul. Kordeckiego)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

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

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 2.

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

- 1) obowiązuje zachowanie nawierzchni kamiennej chodnika wzdłuż terenu S.T.1001.MW,U;
- 2) dopuszcza się:
  - a) 2 wolno stojące tablice reklamowe/urządzenia reklamowe, dwustronne o powierzchni ekspozycyjnej do 2,2 m<sup>2</sup> jednostronnie, o maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu,
  - b) 1 słup reklamowy;
- 3) dopuszcza się utrzymanie i użytkowanie zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1, budynki mogą być poddawane remontom, bez prawa powiększania kubatury.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,2 m do 18,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój minimalny: jedna jezdnia o czterech pasach ruchu, obustronne chodniki.

##### **6. Ustalenia inżynierskie.**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

#### **§ 15. Teren elementarny S.T.1009.KD.L (al. Bohaterów Warszawy)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

- 1) ustala się zachowanie i uzupełnienie szpaleru drzew po stronie wschodniej ulicy;
- 2) w pasie dzielącym jezdnie obowiązuje uzupełnienie i utrzymanie bogatego programu zieleni.

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

- 1) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) obowiązuje zachowanie krawężników granitowych z dopuszczeniem korekty ich przebiegu;
- 3) po wschodniej i po zachodniej stronie al. Bohaterów Warszawy dopuszcza się:
  - a) po 2 wolno stojące tablice reklamowe/urządzenia reklamowe, dwustronne o powierzchni ekspozycyjnej do 2,2 m<sup>2</sup> jednostronnie, o maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu,
  - b) 1 słup reklamowy.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 33,8 m do 37 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po minimum jednym pasie ruchu, obustronne chodniki, minimum jednostronna ścieżka rowerowa.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

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

### **§ 16. Teren elementarny S.T.1010.KD.L (ul. Ku Słońcu)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

Obowiązuje uzupełnienie bogatego programu zieleni.

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

Po północnej i po południowej stronie ul. Ku Słońcu dopuszcza się po każdej ze stron po 2 wolno stojące tablice reklamowe/urządzenia reklamowe, dwustronne o powierzchni ekspozycyjnej do 2,2 m<sup>2</sup> jednostronnie, o maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,2 m do 26,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, minimum jednostronna ścieżka rowerowa.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

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

#### **§ 17. Teren elementarny S.T.1011.KD.D (ul. Wilków Morskich)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

Dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

- 1) teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się zachowanie i uzupełnienie oraz remont nawierzchni chodników z płyt granitowych i/lub z płyt betonowych wraz z formą ułożenia (płyty chodnikowe i drobnowymiarowa kostka przy ścianie budynku i przy krawężniku).

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,9 m do 19,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

##### **6. Ustalenia inżynierskie.**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

#### **§ 18. Teren elementarny S.T.1012.KD.D (ul. Księcia Witolda)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

Obowiązuje wykonanie, zachowanie i odtworzenie kamiennych nawierzchni chodników.

##### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,3 m do 18,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

##### **6. Ustalenia inżynierskie.**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

### **§ 19. Teren elementarny S.T.1013.KD.L (al. Bohaterów Warszawy)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

Dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

Po wschodniej i po zachodniej stronie al. Bohaterów Warszawy dopuszcza się:

a) łącznie po 2 wolno stojące tablice reklamowe/urządzenia reklamowe, dwustronne o powierzchni ekspozycyjnej do 2,2 m<sup>2</sup> jednostronnie, o maksymalnej wysokości do 2,5 m nad poziomem terenu,

b) 1 słup reklamowy.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 19,5 m do 26,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, minimum jednostronna ścieżka rowerowa.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowych, gazowej i kolektora ogólnospławnego;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

### **§ 20. Teren elementarny S.T.1014.KD.D (ul. Szwoleżerów)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

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

Dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

1) ustala się utrzymanie zachowanej nawierzchni jezdni z kostki kamiennej i krawężników granitowych z dopuszczeniem korekty ich przebiegu;

2) ustala się zachowanie i uzupełnienie oraz remont nawierzchni chodników z płyt granitowych i/lub z płyt betonowych wraz z formą ułożenia (płyty chodnikowe i drobnowymiarowa kostka przy ścianie budynku i przy krawężniku).

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,8 m do 20,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój: jezdnie o minimum jednym pasie ruchu, obustronne chodniki.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej i sanitarnej.

### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

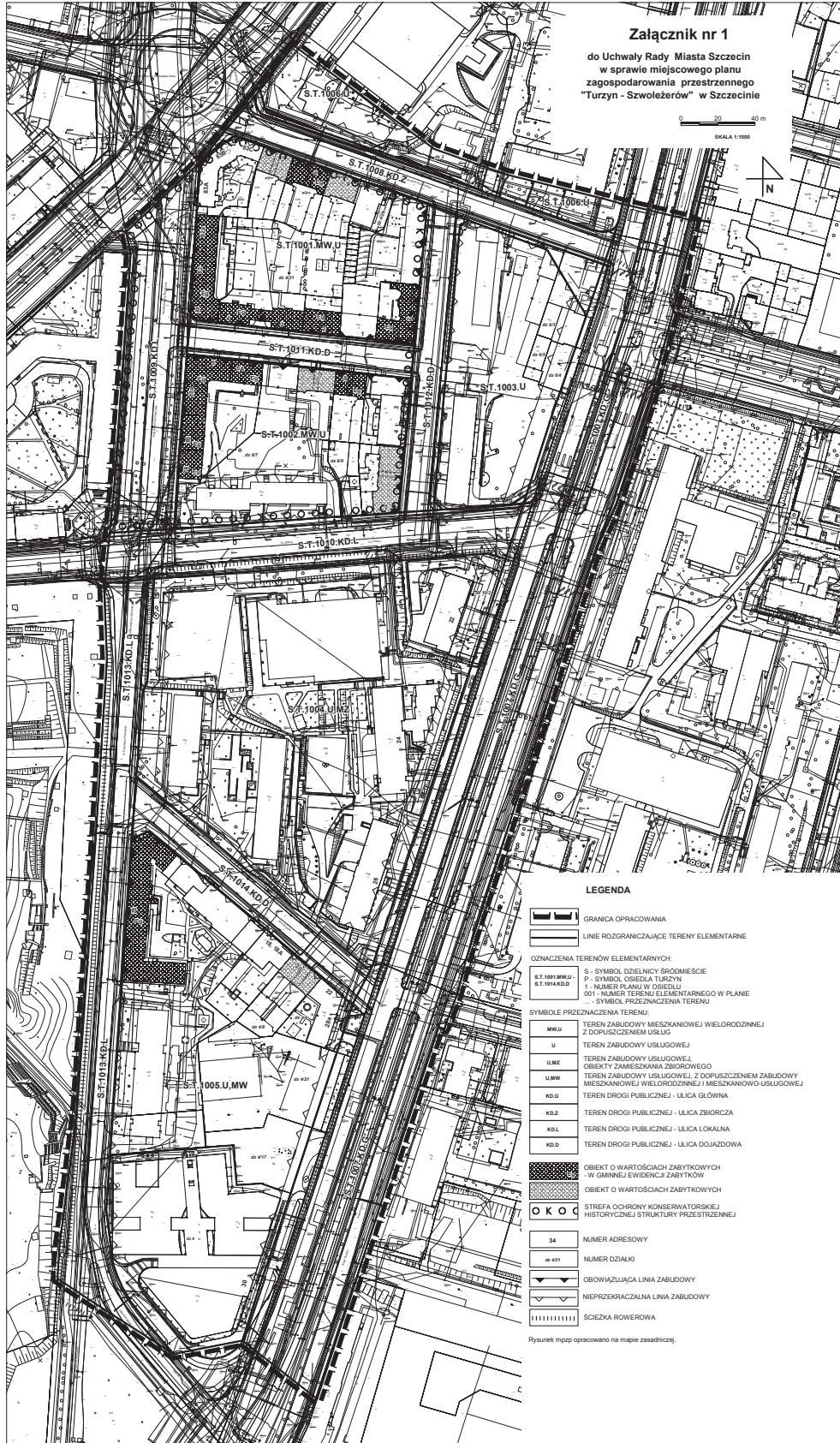
**§ 22.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc:

- a) Uchwała Nr XLIII/540/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście w Szczecinie w części dotyczącej zmiany S.22 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 1998 r. Nr 7 poz. 55);
- b) Uchwała Nr XVI/546/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany K.36 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 48 poz. 737);
- c) Uchwała Nr XVI/555/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany K.53 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 48 poz. 740).

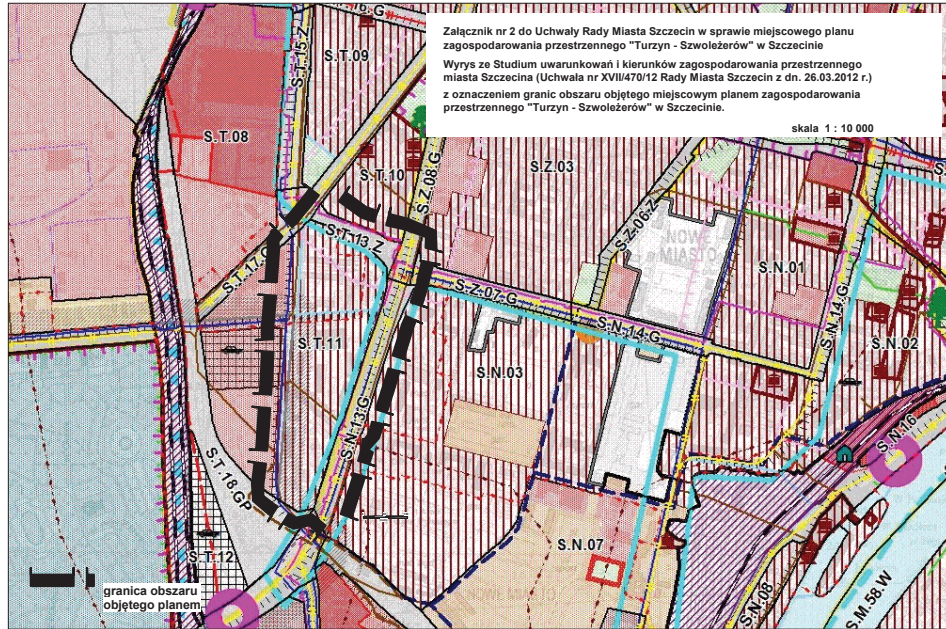
**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

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



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



**LEGENDA:**

**INFORMACJE OGÓLNE:**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
	GRANICA MIASTA
	GRANICE GMIN SĄSIĘDNIICH
	GRANICE OSIEDLI
	GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
	GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol osiedli; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
	GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	TERENY ZAMKNIĘTE
	MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
<b>FUNKCJE DOMINUJĄCE:</b>	
	WODY ŚRODLĄDOWE
	LASY
	ZIELEN URZĄDZONA
	ZIELEN NATURALNA
	OGRODY DZIAŁKOWE
	OBZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODOWISKOWEJ
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOSCI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISZKIEJ INTENSYWNOSCI
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
	USLUGI
	OBZAR NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH
	USLUGI SPORTU I REKREACJI
	USLUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
	PRODUKCJA, USLUGI I SKŁADY
	PARKI TECHNOLOGICZNE
	ROLNICZA PRZESTRZEN PRODUKCYJNA
	PLANOWANE SKŁADOWISKO REFLATU
	TERENY DO ZALEśNIENIA
	CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup>
	CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup>
	OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
	ŚCISLE CENTRUM
	MIASTECZKO

**KOMUNIKACJA:**

	ULICE ZBIORCZE
	ULICE GŁÓWNE
	ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	DROGI EKSPRESOWE
	AUTOSTRADY
	WYDZIELONE TERENY POD SST
	WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
	TRASY I PETLE TRAMWAJOWE
	TRASA I PETLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
	WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
	ZAJĘCIE KOMUNIKACJI ZBIORWEJ
	LINIE KOLEJOWE
	STACJE KOLEJOWE
	TERENY KOLEJOWE
	OBZAR NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIORWEJ
	MORSKI TOR WODNY
	STACJA I TOR WODNY
	GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA
	GRANICA POMIĘDZY III I III STREFĄ PARKOWANIA
<b>TURYSTYKA I SPORT:</b>	
	WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
	TRASY KONNE
	TRASY KAJAKOWE
	OBIEKTY SPORTOWE
<b>INŻYNIERIA:</b>	
	WZROśC WODY
	PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘć WODY
	TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘć WODY
	ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGIWNE
	PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGIWNE
	MAGISTRALNE WODOCIĄGIWNE
	PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGIWNE

	STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I-STOPNIA
	GAZOCIĄGI WYSOKIEJ CIŚNIENIA
	PLANOWANY GAZOCIĄGI WYSOKIEJ CIŚNIENIA
	OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
	PRZEPOMPOWNIENIE ŚCIEKÓW
	KOLEKTORY SANITARNE
	PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
	BIODROBNY I FIZYCZNY ŚCIEKÓW
	PLANOWANE RUROCIĄGI I ŁCZNIKI ŚCIEKÓW
	KANALIZACJA DESZCZOWA
	PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
	GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
	PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ NAPIĘCIA 220 kV I 400 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ NAPIĘCIA 220 kV
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE I INF WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE NAPIĘĆ 110 kV
	PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE NAPIĘĆ 110 kV
	CIEPŁOWNIE
	MAGISTRALNE CIEPŁNE
	PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPŁNE
	WĄLY PRZECIWPOWODZOWE
	PLANOWANE WĄLY PRZECIWPOWODZOWE
	POMPOWNE MELIORACYJNE
	PLANOWANE POMPOWNE MELIORACYJNE
	OBZAR ZAGRODNIE POWODZI
	GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH
	PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
	STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW
	INSTALACJA DO PRZESZTALCANIA, UNIESZKODLIWIENIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

**OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**

	OBZAR ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
	STREFA "W" CIĘŚKIEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "W" CZĘŚCIEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STREFA "W" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
	GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
	ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
	PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
	ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWIEJ I NIEOŻYWIWIEJ
	PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWIEJ I NIEOŻYWIWIEJ
	ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
	PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
	ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
	PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
	SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
	UMIENIENIA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
	GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
	PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
	PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
	UBSARKI NAKAZUNE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
	ZŁOŻA KOPALIN
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
	OBZAR DO REKULTYWACJI
	ZAKAZ ZABUDOWY
	OBZAR DO REKULTYWACJI



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Szwoleżerów” 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 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) 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 2015 r. poz. 1515, poz. 1045, poz. 1890) – 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.	S.T.1007.KD.G	Przewidywana budowa ścieżki rowerowej.
2.	S.T.1008.KD.Z	Ulica zbiorcza, ul. Kordeckiego – przewidywana przebudowa istniejącej ulicy do przekroju jednojezdniowego o czterech pasach ruchu wraz z obustronnymi chodnikami oraz przebudowa skrzyżowania z S.T.1007.KD.G (al. Piastów).
3.	S.T.1009.KD.L	Przewidywana budowa ścieżki rowerowej.
4.	S.T.1010.KD.L	Przewidywana budowa ścieżki rowerowej.
5.	S.T.1012.KD.D	Przewidywana budowa chodnika po wschodniej stronie ulicy.

**§ 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 postępem 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 2013 r. poz. 1232, poz. 21, poz. 888, poz. 1238; zm. z 2014 r. poz. 40, poz. 47, poz. 457, poz. 822, poz. 1101, poz. 1146, poz. 1322, poz. 1662, zm. z 2015 r. poz. 122, poz. 151, poz. 277, poz. 478, poz. 774, poz. 881, poz. 933, poz. 1045, poz. 1223, poz. 1434, poz. 1593, poz. 1688, poz. 2278), 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).

**§ 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) 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), 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).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Szwoleżerów” 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 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Szwoleżerów” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Szwoleżerów”, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.11.2015 r. do 9.12.2015 r.

2. Do projektu nie wniesiono uwag.

## UZASADNIENIE

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Turzyn - Szwoleżerów" w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr XXXIV/1002/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Szwoleżerów” w Szczecinie.

### **1. Informacje ogólne.**

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 14,946 ha, położony w obszarze osiedla Turzyn w dzielnicy Śródmieście.

W obszarze objętym projektem obowiązują:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego S.22 (Uchwała nr XLIII/540/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23.02.1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście);
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego K.36 (Uchwała nr XVI/546/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22.11.1999 r. w sprawie zmiany K.36 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina);
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego K.53 (Uchwała nr VI/555/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22.11.1999 r. w sprawie zmiany K.53 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina).

Projekt planu obejmuje kwartały historycznej zabudowy kamienicowej między ulicami: Ku Słońcu, Bohaterów Warszawy, Kordeckiego i Księcia Witolda, dla których Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin ustala strefę ochrony konserwatorskiej. Ponadto w obszarze opracowania występuje enklawa historycznej zabudowy przy ul. Szwoleżerów i al. Bohaterów Warszawy.

W obszarze projektu planu znajdują się tereny Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego i Uniwersytetu Szczecińskiego, gdzie zlokalizowane są kompleksy akademików i obiektów dydaktycznych.

Wzdłuż al. Piastów położone są tereny inwestycyjne we władaniu ZUT i Skarbu Państwa.

Prace planistyczne zostały zainicjowane w celu określenia parametrów nowej zabudowy i obsługi komunikacyjnej na terenach przy al. Piastów, zmiany ustalonej w obowiązującej zmianie planu S.22 maksymalnej wysokości zabudowy w związku z budową kompleksu biurowego u zbiegu al. Piastów i al. Bohaterów Warszawy. Prace nad projektem planu są realizacją całościowej polityki przestrzennej Miasta, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecin.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów o wartościach zabytkowych w tym: gabarytów wysokościowych, formy dachu kompozycji i detalu architektonicznego elewacji. Plan określa możliwości zmiany funkcji lokali w parterach z funkcji mieszkaniowej na usługową, zasady adaptacji poddaszy, ich doświetlenie,
- b) określenie zasad lokalizowania nowej zabudowy, w szczególności na terenach wzdłuż al. Piastów oraz na terenach gdzie możliwe są uzupełnienia zabudowy,
- c) dostosowanie ustaleń planu do obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) w zakresie klasyfikacji ulic podstawowego układu komunikacyjnego miasta wraz z ustaleniem jego parametrów oraz zasad przebudowy z uwzględnieniem rozbudowy infrastruktury rowerowej.

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

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

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

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenie:

- minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej, kształtowanej w zależności od planowanego zainwestowania i mieszczącej się w przedziale od 15% do 25% pow. działki budowlanej. Dopuszczono na działkach już zainwestowanych minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej 5% dla działki nr 10/2 z obręb 2255 oraz wymóg realizacji bogatego programu zieleni na działce nr 6 z obr. 2156;

- maksymalnej pow. zabudowy mieszczącej się w przedziale od 28% do 70% powierzchni działki budowlanej. Na zainwestowanej działce nr 6 z obr. 2156 u zbiegu al. Piastów i al. Bohaterów Warszawy dopuszczono maksymalną pow. zabudowy: 85%. Na działkach zabudowanych obiektami o wartościach zabytkowych, dopuszczono zwiększenie powierzchni zabudowy o 7% powierzchni poszczególnych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków, np. realizacji szybów windowych,

- obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na załączniku graficznym,

- wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 4,4.

Wymagania ładu przestrzennego spełniają ustalenia:

- wysokość zabudowy frontowej od 15 m do 19,0 m. Na działkach inwestycyjnych przy al. Piastów (teren elementarny S.T.1003.U i S.T.1005.U,MW) w głębi działek, w odległości min. 20 m od linii rozgraniczających ulicy dopuszczono 24 m. Dopuszczono maksymalną wysokość budynku przy al. Piastów 24, istniejącą w dniu wejścia w życie planu,

- kształtu dachów - w kwartałach zabudowy kamienicowej ustalono dachy strome lub płaskie, na pozostałych terenach ustalono dachy płaskie,

- inne parametry zabudowy oraz usytuowanie obiektów w zespołach zabudowy (linie zabudowy).

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

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania stanowią zespoły zachowanej zabudowy o wartościach zabytkowych, dla których ustalono zasady ochrony konserwatorskiej oraz wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. Ukształtowanie terenu i narastająca zabudowa, której panorama doskonale widoczna jest z terenów kolei, al. Powstańców Wielkopolskich i ul. Mieszka I zostały objęte strefą E ochrony ekspozycji krajobrazu, w której harmonijna sylweta zabudowy będzie kształtowana zgodnie z ustaloną maksymalną wysokością zabudowy.

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

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin, zwierząt i grzybów. W obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.). Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

W granicach opracowania nie występują: wody powierzchniowe, grunty rolne i leśne.

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

W obszarze opracowania znajdują się podlegające ochronie konserwatorskiej obiekty o wartościach zabytkowych, w większości ujęte w gminnej ewidencji zabytków. W zwartym kompleksie zachowanych obiektów między al. Bohaterów Warszawy, Kordeckiego, Księcia Witolda i Ku Słońcu ustanowiona została strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. Obiekty o wartościach zabytkowych chronione są ustaleniami:

a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym: gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym, kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej;

b) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się: dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe, od strony wnętrza kwartału lukarny o powtarzalnych gabarytach, komponowane na jednakowych zasadach dla poszczególnych budynków, nawiązujące do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych, od strony wnętrza kwartału zmianę kształtu dachu (podniesienie umożliwiające uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej) z możliwością wykonania tarasu, w sposób niewidoczny w oglądzie budynku z poziomu ulicy,

c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,

d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego.

W obiektach o wartościach zabytkowych ustalono ograniczenia dla umieszczania tablic i urządzeń reklamowych, które nie mogą przysłaniać elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych a także ograniczając ich powierzchnię łącznie do 10% powierzchni elewacji parteru.

## **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 funkcji terenu np.: biura, urzędy i banki - min. 1 mp/2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, restauracje – min. 1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych. 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.**

Obszar objęty projektem planu położony jest bardzo atrakcyjnie w Śródmieściu Szczecina, dobrze skomunikowany, obsługiwany przez komunikację zbiorową, uzbrojony, w bezpośrednim sąsiedztwie zaplecza akademickiego szczecińskich uczelni wyższych, co łącznie stanowi o jego atrakcyjności dla lokalizowania zabudowy usługowej, która została wskazana do realizacji na terenach przy al. Piastów.

## **2.7. Prawo własności.**

Większość terenu objętego projektem planu jest w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, spółek, spółdzielni mieszkaniowych. Część terenów jest własnością ZUT i US, spółdzielni mieszkaniowych. Do Miasta Szczecin należą drogi (część), kilka działek we wnętrzach kwartałów oraz działka na narożniku al. Piastów i ul. Kordeckiego. Do Skarbu Państwa należą drogi (al. Piastów, ul. Kordeckiego, ul. Ku słońcu, al. Bohaterów Warszawy) oraz dwie działki położone przy al. Piastów.

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

W obszarze opracowania znajdują się obiekty na potrzeby obrony cywilnej: istniejące schrony pod budynkami przy al. Bohaterów Warszawy 82, ul. Wilków Morskich 1 i ul. Księcia Witolda 3-4, które ustalenia planu wskazują do zachowania, z dopuszczeniem przekształcenia, przebudowy, z możliwością likwidacji obiektów po wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych.

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

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia znacząco negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez: uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny, uwzględnienie celów związanych z ochroną środowiska.

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

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

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic, która jest dobrze rozwinięta. Zmieniane i modyfikowane są jedynie wybrane parametry ulic. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice S.T.1007.KD.G (al. Piastów), S.T.1008.KD.Z (ul. Kordeckiego), S.T.1013.KD.L i S.T.1009.KD.L (al. Bohaterów Warszawy).

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i nowe sieci. 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.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 18.11.2015 r. do 9.12.2015 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 30.11.2015 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 23.12.2015 r. nie wniesiono uwag. Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w prasie lokalnej zawiadomiono o ww. terminach.

## **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 Turzyn - Szwoleżerów”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Turzyn - Szwoleżerów” pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Turzyn - Szwoleżerów” 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 ustęp 3 uopizp.**

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

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

W obszarze planu znajdują się potencjalne tereny inwestycyjne, jeszcze niezabudowane. Nowa zabudowa lokalizowana będzie w wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej osiedla Turzyn, w formie uzupełnienia istniejącej struktury. Zapewnia to minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. W północnej części planu został wyznaczony teren

przeznaczony na drogę zbiorczą S.T.1008.KD.Z (ul. Kordeckiego). Ulica Kordeckiego po przebudowie usprawni i zwiększy dostępność transportową terenów inwestycyjnych, zarówno w granicach niniejszego planu jak i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w rejonie ulic: Narutowicza, Sowińskiego, Kusocińskiego (poza obszarem planu). Obszar objęty planem jak i jego sąsiedztwo ma dobrze rozwinięty publiczny transport zbiorowy, który może być podstawowym środkiem transportu. Plan przewiduje rozbudowę istniejącego układu tras rowerowych, co poprawi obsługę obszaru objętego planem komunikacją rowerową.

#### **5. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUIKZP.**

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.). Studium ustala dla jednostki planistycznej S.T.11 jako funkcję dominującą, wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską, w tym usługi, usługi publiczne i mieszkalnictwo zbiorowe. Jako funkcję uzupełniającą Studium przewiduje dla jednostki zabudowę mieszkaniowo-usługową wielorodzinną wysokiej i niskiej intensywności, obiekty naukowo-dydaktyczne. Studium przewiduje likwidację zabudowy parterowej w pierzejach ulic, restrukturyzację zainwestowania oraz przekształcenia uwzględniające zapotrzebowanie na usługi ogólnomiejskie, podnoszenie jakości przestrzeni publicznych.

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

Wpływ zmiany ustaleń planu na budżet gminy został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp Turzyn - Szwoleżerów”. Prognoza finansowa uwzględnia tereny, które mogą być przedmiotem ustalenia opłaty planistycznej. Z analizy zakresu przekształceń obszaru oraz prognozy nakładów inwestycyjnych na inwestycje z zakresu infrastruktury, które stanowią zadanie własne gminy wynika, że proponowane w projekcie planu zagospodarowanie terenu jest zgodne z interesem gminy.

#### **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.