

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Świętojańska”  
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, zm. z 2023 r. poz. 553) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/843/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 kwietnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Świętojańska” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Świętojańska” w Szczecinie zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 10,83 ha w osiedlu Golęcino – Gocław w Szczecinie, ograniczony ulicami: Świętojańską, Strzałowską i terenem kolejowym.

3. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 zwany dalej rysunkiem planu.

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny zieleni urządzonej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny usług, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 3.** Integralną część uchwały stanowi:

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

**Rozdział 1**  
**Zasady konstrukcji planu**

**§ 4.** 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie występują wydzielienia wewnętrzne, dla których ustalono szczególne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P.G.6001.U,MW – oznaczenie terenu elementarnego;
- 2) symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) U,MW – teren usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- c) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - d) U – teren usług,
  - e) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - f) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
  - g) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - h) KDW – teren drogi wewnętrznej,
  - i) KK – teren komunikacji kolejowej,
  - j) KP – teren ciągu pieszego publicznie dostępnego;
- 3) wydzielienia wewnętrzne oznaczone na rysunku planu oraz w tekście symbolami: 1.MW,U, 2.MW.U, 1.U, 1.ZP.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1)  **błękitno-zielona infrastruktura**  – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2)  **dach płaski**  – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3)  **dachy strome**  – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;

- 4) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mniach, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 6) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew i krzewów, trawników oraz ozdobnej roślinności zielnej o określonym składzie gatunkowym wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);
- 7) **makroniwelacja** – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca między innymi na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 8) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m.in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 12) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 13) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 14) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 15) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
  - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany itp.,

- b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 16) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 17) **rewaloryzacja zainwestowania** – przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;
- 18) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 19) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 20) **szpaler** – regularna forma przestrzenna składająca się z jednego rzędu drzew;
- 21) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 22) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
    - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
    - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
    - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
    - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięcioprzęcikowa,
    - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
    - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,

- minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;

- 23) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 24) **zielen urządzona** – zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 25) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zielen niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) składów na otwartej przestrzeni lub w obiektach otwartych,
  - b) parkingów dla samochodów ciężarowych,
  - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) w terenach o przeznaczeniu MW,U, U,MW, MN zakazuje się lokalizacji:
  - a) usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów,
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>;
- 3) ustalenia planu nie ograniczają możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

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

- 1) na obszarze występowania osuwiska i terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego;
- 2) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 3) zakazuje się makroniwelacji - ustalenie nie dotyczy terenów drogowych;
- 4) część obszaru planu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczonym na rysunku planu;
- 5) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 6) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 7) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;

- 8) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych P.G.6006.MN, P.G.6007.MN, P.G.6008.MN, P.G.6009.MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów P.G.6002.MW,U, P.G.6003.MW,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 10) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 11) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

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

- 1) w obszarze planu ustala się rewaloryzację zainwestowania;
- 2) w obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji, w granicach której ochronie podlegają:
  - a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry i jeziora Dąbie na panoramę osiedla Gołęcino – Gocław,
  - b) przedpole widoku i widok na rzekę Odrę oraz jezioro Dąbie ze Wzgórza Kupały i ul. Strzałowskiej;
- 3) w strefie E ochrony ekspozycji obowiązuje:
  - a) harmonijna sylweta od strony rzeki Odry i jeziora Dąbie realizowana poprzez:
    - wzajemne dostosowanie do siebie pod względem estetycznym i kompozycyjnym sąsiadujących ze sobą obiektów budowlanych, zieleni i ukształtowania terenu,
    - zakaz wprowadzania elementów dysharmonizujących formą i kolorem,
  - b) utrzymanie i przywrócenie niezakłóconych widoków z przestrzeni publicznych, w tym: ulic, szlaku wodnego, terenów zieleni i terenów usług na Wzgórzu Kupały,
  - c) utrzymanie bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe z rzeki Odry;
- 4) w obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obejmującą układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury i obiektów o wartościach zabytkowych, dla której obowiązuje:
  - a) ochrona ukształtowania terenu, w tym tarasowego Wzgórza Kupały wraz z historyczną kompozycją zieleni i elementami historycznego zagospodarowania,
  - b) utrzymanie punktu widokowego na płaskowyżu Wzgórza Kupały z usługami, zielenią urządzoną, ciągami pieszymi, kładką pieszą nad linią kolejową,
  - c) utrzymanie układu i rozplanowania ulic, linii zabudowy, w tym utrzymanie historycznej kompozycji zabudowy kamienicowej obrzeżnej wzdłuż ul. Strzałowskiej i jej kontynuacja,
  - d) ochrona obiektów o wartościach zabytkowych,
  - e) zachowanie zasadniczych gabarytów wysokościowych zabudowy,
  - f) nowa zabudowa nawiązująca do kompozycji obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych w pierzei ulicy, przy czym dopuszcza się rozwiązania współczesne nawiązujące do kompozycji i gabarytów obiektów zabytkowych,
  - g) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych:
    - elewacje tynkowane w kolorach niekontrastujących z otoczeniem, stosowanie okładzin ceramicznych,

- dachy strome kryte dachówką ceramiczną lub cementową w naturalnych kolorach,
- h) w terenach elementarnych przestrzeni publicznych obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 5) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) kamienice oznaczone na rysunku planu, pod adresami:
    - ul. Strzałowska 38,
    - ul. Strzałowska 40,
    - ul. Strzałowska 46,
    - ul. Strzałowska 46a,
    - ul. Strzałowska 48,
  - b) kładka dla pieszych nad linią kolejową,
  - c) linia kolejowa Szczecin Główny – Trzebież;
- 6) ustala się obiekt o wartościach zabytkowych chroniony ustaleniami planu – kamienica przy ul. Strzałowskiej 42 – oznaczony na rysunku planu;
- 7) dla obiektów o wartościach zabytkowych, określonych w pkt 5 lit. a i pkt 6:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji obiektu,
  - b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie od strony tylnej elewacji budynku,
  - c) dopuszcza się przekształcenie dachów w zakresie niezbędnym związanym z rozbudową bryły budynku wyłącznie od strony tylnej elewacji budynku,
  - d) dopuszcza się doświetlenie poddaszy:
    - od strony ulicy wyłącznie oknami połaciowymi,
    - od strony tylnej elewacji budynku – oknami połaciowymi lub lukarnami;
- 8) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odbudowa nawiązująca do wysokości, formy dachu i kompozycji obiektu rozebranego przy zachowaniu historycznych linii zabudowy;
- 9) w granicach działki budowlanej dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy:
  - a) przedsiionków na poziomie przyziemia,
  - b) wykuszy na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 10) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (wskazane w ustaleniach lub na rysunku planu np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy) do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:
  - a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,
  - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem;
- 11) dla budynków istniejących dopuszcza się wysunięcia termoizolacji zewnętrznej poza linie zabudowy i linie rozgraniczające terenów elementarnych dróg;
- 12) w terenach: P.G.6001.U,MW, P.G.6002.MW,U, P.G.6003.MW,U, P.G.6004.U dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 13) dla nowych budynków garażowych i gospodarczych ustala się:

- a) maksymalną wysokość: 4 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) dachy płaskie,
  - c) zakazuje się realizacji obiektów blaszanych;
- 14) w przypadku lokalizacji nowych garaży w terenach P.G.6001.U,MW, P.G.6002.MW,U i P.G.6003.MW,U obowiązuje realizacja w formie zespołu garaży o minimalnej liczbie 4 stanowisk, według jednolitego i powtarzalnego projektu z zachowaniem tych samych: gabarytów, formy dachu i rodzaju zastosowanych materiałów dla poszczególnych segmentów zespołu;
- 15) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe;
- 16) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
- a) zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, np. sportowo-rekreacyjnymi, wystawy, kiermasze świąteczne itp. na czas trwania imprezy,
  - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czsowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych, trwającej kilka dni;
- 17) obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej na dachach płaskich;
- 18) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 6;
- 19) ustala się minimalną powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
- a) 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 15,
  - b) 250 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
  - c) 350 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,
  - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 20) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie zapewnienia im dostępności;
- 21) w budynkach: mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) ustala się realizację ukryć podstawowej odporności, zapewniających w razie potrzeby możliwość zaadaptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku; nie dotyczy budynków niskich do 12 m;
- 22) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych i instalacji (w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii) na elewacjach frontowych, z zastrzeżeniem pkt 23;
- 23) dopuszcza się realizację paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 24) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu komunikacji kolejowej, określoną na rysunku planu, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 25) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, za wyjątkiem:



- a) szyldów,
  - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych,
  - c) nośników informacji turystycznej o tematyce edukacyjno-przyrodniczej w terenach P.G.6010.ZP, P.G.6012.ZP i P.G.6013.ZP;
- 26) dopuszcza się sytuowanie na nieruchomości jednego szyldu, o powierzchni nieprzekraczającej 0,35 m<sup>2</sup>, przez każdy podmiot prowadzący na niej działalność:
- a) sytuowanego na elewacji, w przyziemiu lub parterze, równolegle lub prostopadle do elewacji,
  - b) wolnostojącego, sytuowanego na nieruchomości gruntowej, na której prowadzona jest działalność;
- 27) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, w tym szyldów:
- a) w sposób zasłaniający elementy i detale architektoniczne obiektów o wartościach zabytkowych,
  - b) na ogrodzeniach.

#### 4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez ulice:
- a) Świętojańską (P.G.6018.KD.Z), która stanowi element układu podstawowego miasta,
  - b) Strzałowską – przebiegającą poza obszarem planu, wzdłuż jego wschodniej granicy;
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 6 i 7 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- 3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	0	0
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,2 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2 mp/1 mieszkanie
3	Hotele, pensjonaty	4 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1,25 mp/100 miejsc hotelowych
4	Domy studenckie, hotele pracownicze	2 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	1 mp/10 łóżek
5	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 miejsc dla podopiecznych	0,5 mp/10 miejsc dla podopiecznych	1 mp/50 miejsc dla podopiecznych
6	Schroniska młodzieżowe	1 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	1,5 mp/10 łóżek
7	Sklepy	1 mp/40 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
8	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/obiekt	0,2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
9	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej

	i jadalni charytatywnych)			
10	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
11	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	0,2 mp/1 gabinet
12	Domy kultury	4 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
13	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie + min. 4 mp dla autokarów	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
14	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	5 mp/10 studentów przebywających jednocześnie
15	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	0	0
16	Biblioteki	1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
17	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
18	Stacje paliw płynnych (z wyłączeniem samoobsługowych)	5 mp/1 obiekt + 2 na sklep	0	0
19	Kubaturowe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
20	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo rekreacyjne	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
21	Sale konferencyjne	1 mp/10 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1 mp/100 miejsc
22	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0
23	Usługi różne	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,2 mp/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.

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) w zabudowie wielorodzinnej, minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - b) tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu wskazanego w § 6 ust. 3 pkt 16,

c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

8) dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe.

#### **5. Ustalenia inżynieryjne:**

1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynieryjnej na obszarze objętym planem:

a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,

b) dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych, w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,

c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna i maksymalna wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,

d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacyjnych oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,

e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12,

f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;

2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;

3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;

4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej;

5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),

b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,

c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;

6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;

7) zaopatrzenie w ciepło ustala się ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłych zlokalizowanych poza obszarem planu;

8) dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;

9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;

10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:

a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,

- b) w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami U, U,MW i MW,U dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, jako infrastruktury towarzyszącej,
  - c) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną oraz promieniowania słonecznego;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
  - 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
  - 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

#### **6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

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

### **Rozdział 3**

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

##### **§ 7. Teren elementarny P.G.6001.U,MW (powierzchnia ok. 0,19 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) dopuszcza się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) dopuszcza się drogę wewnętrzną na potrzeby terenu elementarnego P.G.6011.KK.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla budynków realizowanych na obowiązującej linii zabudowy ustala się minimalną wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 6) teren częściowo objęty strefą ograniczeń od terenu komunikacji kolejowej, dla której obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 24;
- 7) dopuszcza się lokalizację 2 tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m<sup>2</sup>, przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła.

###### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Strzałowskiej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

#### **§ 8. Teren elementarny P.G.6002.MW,U (powierzchnia ok. 0,45 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U dopuszcza się:
  - a) wolnostojące usługi w zakresie oświaty, nauki, kultury, ochrony zdrowia, opieki społecznej, opieki nad dziećmi,
  - b) obiekt zamieszkania zbiorowego.

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 17 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 14 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne w wydzieleniu wewnętrznym 1.MW,U;
- 3) dla budynków realizowanych na obowiązującej linii zabudowy ustala się minimalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Strzałowskiej 38, 40:
  - a) obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7,
  - b) zakazuje się termoizolacji zewnętrznych elewacji frontowych;
- 6) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Strzałowskiej 42, obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7;
- 7) dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 19;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Strzałowskiej (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu P.G.6017.KD.D;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

#### **§ 9. Teren elementarny P.G.6003.MW,U (powierzchnia ok. 1,01 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 2) obszar objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) część terenu położona w granicach osuwiska.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) 30%, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 25% w wydzieleniu wewnętrznym 2.MW,U;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 14 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b i pkt 3,
  - b) 18 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne w wydzieleniu wewnętrznym 1.MW,U;
- 3) dla budynków realizowanych na obowiązującej linii zabudowy ustala się minimalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Strzałowskiej 46, 46a, 48:
  - a) obowiązuje ochrona zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7,
  - b) zakazuje się termoizolacji zewnętrznej elewacji frontowych;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) dla nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 19;
- 7) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.G.6018.KD.Z lub z ul. Strzałowskiej (poza obszarem planu);
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu P.G.6017.KD.D;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 5) w terenie występują kolektory deszczowe oraz rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych.

### **§ 10. Teren elementarny P.G.6004.U (powierzchnia ok. 0,10 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie: handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomii, turystyki, administracji, stacji paliw i obiektów obsługi pojazdów.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 14 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację 2 tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m<sup>2</sup>, przy czym nie mogą one zakłócać warunków mieszkaniowych lub sygnałów drogowych m.in. poprzez emisję pulsującego światła.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.G.6018.KD.Z lub z ul. Strzałowskiej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występują kolektory deszczowe oraz rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych.

#### **§ 11. Teren elementarny P.G.6005.U (powierzchnia ok. 0,56 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie:
  - a) gastronomii, kultury, rozrywki, turystyki, sportu i rekreacji,
  - b) handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, jako usług towarzyszących;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: zieleni urządzonej.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
  - a) 60%, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 90% w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) część terenu położona w granicach osuwiska.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami o dowolnych parametrach;
- 4) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron, do zachowania; dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania po wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 5) zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi w wydzieleniu wewnętrznym 1.ZP;
- 6) dla terenu obowiązuje:
  - a) zagospodarowanie i zabudowa terenu Wzgórza Kupały w nawiązaniu do kompozycji historycznej, z platformą widokową na dolinę rzeki Odry, oznaczoną na rysunku planu,

- b) połączenie funkcjonalno-przestrzenne budynku usługowego zlokalizowanego na płaskowyżu Wzgórza Kupały z istniejącym budynkiem schronu (np. kładka piesza na taras widokowy na dachu schronu),
  - c) utrzymanie i rewaloryzacja zieleni w nawiązaniu do historycznej kompozycji zespołu zieleni i jej składu gatunkowego,
  - d) przywrócenie widoku na dolinę rzeki Odry z platformy widokowej, oznaczonej na rysunku planu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 8) dopuszcza się lokalizację 2 tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m<sup>2</sup>, przy czym nie mogą ograniczać widoku na dolinę rzeki Odry z platformy widokowej, oznaczonej na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.G.6014.KD.D lub P.G.6016.KDW;
- 2) ustala się dostęp z ciągu pieszego P.G.6015.KP;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

#### **§ 12. Teren elementarny P.G.6006.MN (powierzchnia ok. 0,35 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP: teren zieleni urządzonej.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
  - a) 60%, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 90% w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP:
  - a) zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi,
  - b) od strony terenu elementarnego P.G.6016.KDW dopuszcza się realizację maksymalnie 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wykonanych z nawierzchni wodoprzepuszczalnych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.G.6016.KDW lub P.G.6018.KD.Z;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.



**§ 13. Teren elementarny P.G.6007.MN** (powierzchnia ok. 0,08 ha)

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.G.6018.KD.Z lub P.G.6014.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

**§ 14. Teren elementarny P.G.6008.MN** (powierzchnia ok. 0,28 ha)

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) teren częściowo objęty strefą ograniczeń od terenu komunikacji kolejowej, dla której obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 24.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.G.6018.KD.Z lub P.G.6014.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

**§ 15. Teren elementarny P.G.6009.MN** (powierzchnia ok. 0,10 ha)

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

## **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.G.6014.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

## **§ 16. Teren elementarny P.G.6010.ZP (powierzchnia ok. 2,48 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.U: teren usług w zakresie obsługi terenów zieleni urządzonej, usług sportu i rekreacji, gastronomii itp.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego:
  - a) 80%, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 50% w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.U;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązuje:
  - a) zachowanie ukształtowania terenu,
  - b) utrzymanie i rewaloryzacja zieleni w nawiązaniu do historycznej kompozycji zespołu zieleni oraz ciągu pieszego, pomiędzy terenami P.G.6014.KD.D i P.G.6011.KK, oznaczonego na rysunku planu, wzdłuż którego obowiązuje obustronny szpaler, oznaczony na rysunku planu, z zachowaniem składu gatunkowego,
  - c) połączenie funkcjonalne z terenem P.G.6005.U i kładką pieszą w terenie P.G.6011.KK;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;
- 4) w wydzieleniu wewnętrznym 1.U ustala się:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy: 30 m n.p.m. do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,

- c) budynki kryte dachami płaskimi,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu,
  - e) ciąg pieszy o orientacyjnym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) teren częściowo objęty strefą ograniczeń od terenu komunikacji kolejowej, dla której obowiązuje § 6 ust. 3 pkt 24;
- 6) w wydzieleniu 1.U dopuszcza się lokalizację 2 tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o wysokości do 2,5 m i powierzchni ekspozycji do 2,5 m<sup>2</sup>.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.G.6014.KD.D lub P.G.6017.KD.D;
- 2) ustala się dostęp z ciągu pieszego P.G.6015.KP;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

### **§ 17. Teren elementarny P.G.6011.KK (powierzchnia ok. 1,81 ha)**

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

Przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej.

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

Część obszaru położona w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi.

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

- 1) zagospodarowanie terenu realizuje się zgodnie z wymogami technicznymi i technologicznymi w zakresie transportu kolejowego;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i realizację nowych obiektów dla potrzeb transportu kolejowego;
- 3) ustala się ochronę obiektów o wartościach zabytkowych:
  - a) kładki dla pieszych nad linią kolejową,
  - b) linii kolejowej Szczecin Główny – Trzebież;
- 4) granice terenu zamkniętego określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 22 m;
- 2) skrzyżowanie z terenem P.G.6018.KD.Z (ul. Świętojańska) w jednym poziomie;
- 3) skrzyżowanie z ul. Strzałowską (poza obszarem planu) w drugim poziomie;
- 4) zachowanie bezkolizyjnego powiązania elementów układu pieszego na kładce dla pieszych nad linią kolejową – oznaczonego na rysunku planu, na przedłużeniu istniejącego ciągu pieszego w terenie P.G.6010.ZP;
- 5) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 6) w terenie występuje kolektor deszczowy.

### **§ 18. Teren elementarny P.G.6012.ZP (powierzchnia ok. 1,19 ha)**

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

Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) część terenu położona w granicach osuwiska.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację elementów wyposażenia parkowego,
  - b) połączenia piesze pomiędzy terenami P.G.6018.KD.Z i P.G.6016.KDW;
- 3) obowiązuje przywrócenie widoku na dolinę rzeki Odry z platformy widokowej w terenie P.G.6005.U.

## **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.G.6016.KDW, P.G.6017.KD.D lub P.G.6018.KD.Z;
- 2) dopuszcza się dostęp z ciągu pieszego P.G.6015.KP;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

### **§ 19. Teren elementarny P.G.6013.ZP (powierzchnia ok. 0,62 ha)**

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

Przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu obiektami kubaturowymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;
- 3) obowiązuje:
  - a) zachowanie ukształtowania terenu,
  - b) utrzymanie i rewaloryzacja zieleni w nawiązaniu do historycznej kompozycji zespołu zieleni z zachowaniem składu gatunkowego,
  - c) utrzymanie ciągu pieszego o orientacyjnym przebiegu oznaczonym na rysunku planu;
- 4) od strony terenu elementarnego P.G.6016.KDW dopuszcza się realizację maksymalnie 6 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, wykonanych z nawierzchni wodoprzepuszczalnych.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.G.6014.KD.D, P.G.6016.KDW, lub P.G.6018.KD.Z;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

### **§ 20. Teren elementarny P.G.6014.KD.D (ul. Białogórska, powierzchnia ok. 0,20 ha)**

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

Przeznaczenie: teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6 ust. 3.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 2) ustala się piesze połączenie z terenem P.G.6015.KP;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,8 m;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 5) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

### **§ 21. Teren elementarny P.G.6015.KP (powierzchnia ok. 0,12 ha)**

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

Przeznaczenie: teren ciągu pieszego publicznie dostępnego.

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

- 1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej,
- 2) część terenu położona w granicach osuwiska.

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

Dopuszcza się realizację ciągu pieszego o nawierzchni utwardzonej.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6 m;
- 2) obowiązuje powiązanie piesze z terenami P.G.6014.KD.D i P.G.6017.KD.D;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

### **§ 22. Teren elementarny P.G.6016.KDW (powierzchnia ok. 0,11 ha)**

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

Przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6 ust. 3.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) dopuszcza się przekrój w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,9 m;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

**§ 23. Teren elementarny P.G.6017.KD.D** (ul. Marzanny, powierzchnia ok. 0,12 ha)

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie: teren drogi publicznej – ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej;
- 2) część terenu położona w granicach osuwiska.

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

Obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6 ust. 3.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik;
- 2) ustala się piesze połączenie z terenem P.G.6015.KP;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10 m;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 5) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej nn.

**§ 24. Teren elementarny P.G.6018.KD.Z** (ul. Świętojańska, powierzchnia ok. 1,06 ha)

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie: teren drogi publicznej – ulica zbiorcza.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązują ustalenia ogólne określone w § 6 ust. 3.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodnik minimum jednostronny;
- 2) skrzyżowanie z terenem P.G.6011.KK (linia kolejowa Szczecin Główny – Trzebież) w jednym poziomie;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 14,1 m;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 5) w terenie występują kolektory deszczowe oraz rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych;
- 6) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

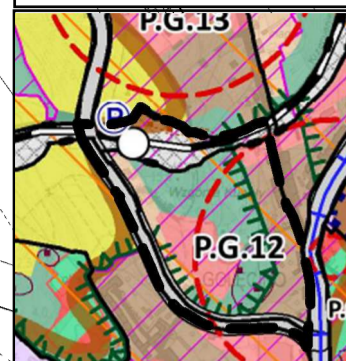
**Ustalenia końcowe**

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

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

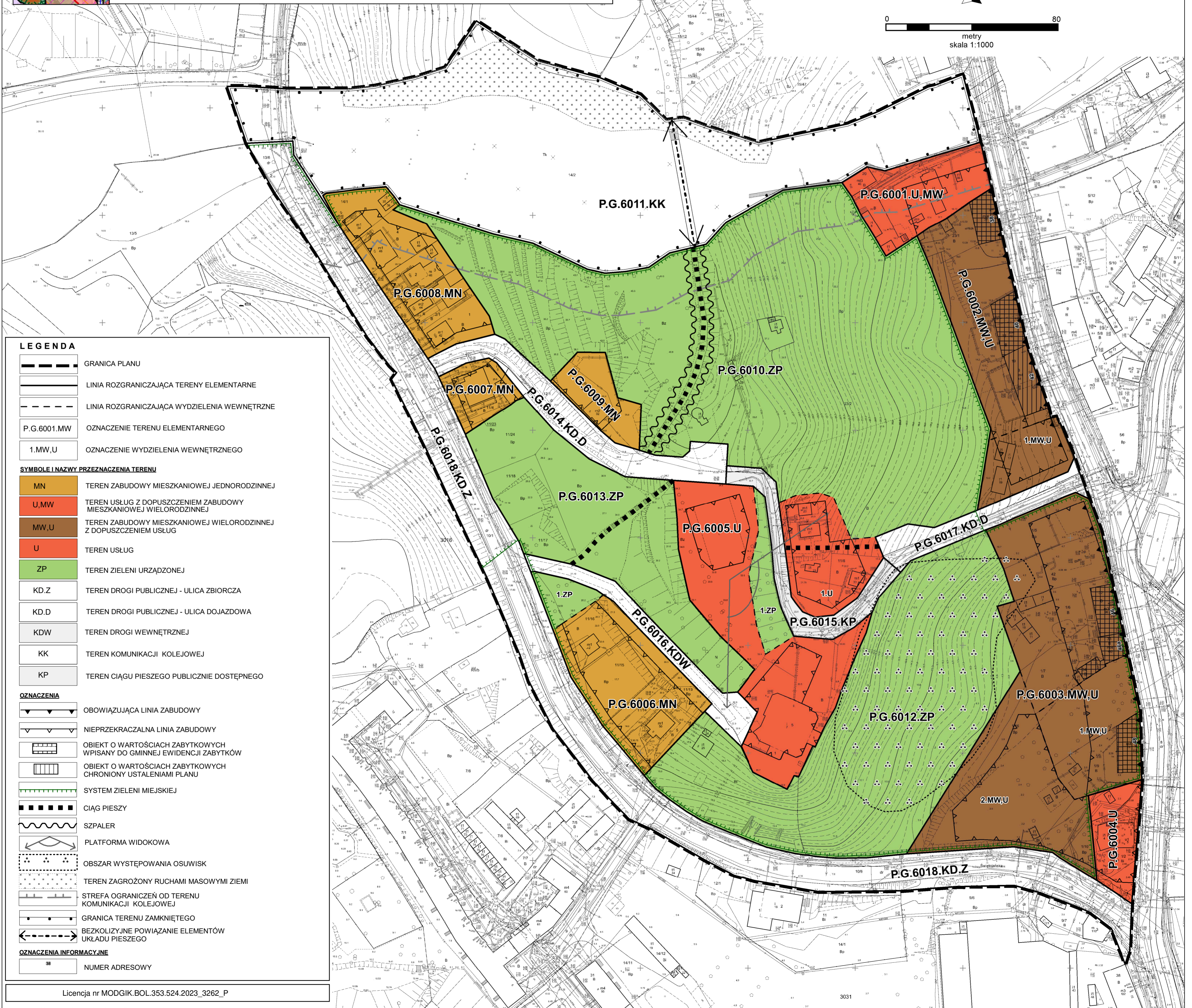
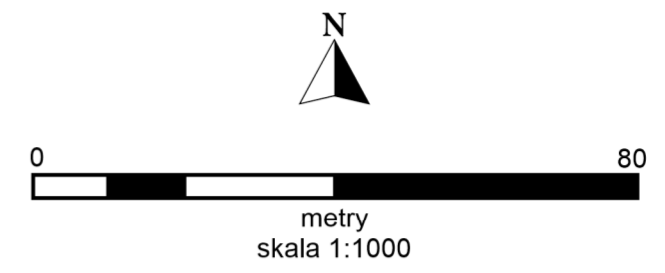
**§ 27.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin  
 (Uchwała nr XXXIX/1061/22 z dnia 26.04.2022 r.)  
 z oznaczeniem granic obszaru objętego planem



LEGENDA DO WYRYSU	
	granica obszaru objętego planem
	granica terenu zamkniętego
	granica jednostki planistycznej
	P. - symbol dzielnicy, G. - symbol osiedla, 12 - numer jednostki planistycznej
	teren zieleni urządzonej - parki i skwery
	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	teren usług
	teren kolejowy
	strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych
	System Zieleni Miejskiej (SZM)
	osuwisko

**Załącznik nr 1**  
**do uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie**  
**miejsowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**"Golęcino - Świętojańska" w Szczecinie**



LEGENDA	
	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
SYMBOLE I NAZWY PRZEZNACZENIA TERENU	
	MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	U, MW TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	MW, U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	U TEREN USŁUG
	ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	KD, Z TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
	KD, D TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
	KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	KK TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
	KP TEREN CIĄGU PIESZEGO PUBLICZNIE DOSTĘPNEGO
OZNACZENIA	
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
	SYSTEM ZIELENI MIEJSKIEJ
	CIĄG PIESZY
	SZPALER
	PLATFORMA WIDOKOWA
	OBZAR WYSTĘPOWANIA OSUWISK
	TEREN ZAGROŻONY RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI
	STREFA OGRANICZEŃ OD TERENU KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
	BEZKOLIZYJNE POWIĄZANIE ELEMENTÓW UKŁADU PIESZEGO
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	NUMER ADRESOWY



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, zm. z 2023 r. poz. 553), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1. 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, ze zm.) – zadania własne gminy.

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

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

- a) P.G.6014.KD.D – ulica dojazdowa, budowa ulicy;
- b) P.G.6015.KP – budowa ciągu pieszego;
- c) P.G.6017.KD.D – ulica dojazdowa, budowa ulicy;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury inżynierskiej:

- a) budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1;
- b) budowa kanalizacji sanitarnej i deszczowej w terenie P.G.6018.KD.Z.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, zm. z 2023 r. poz. 553), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Świętojańska” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 13.02.2023 r. do 06.03.2023 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 21.03.2023 r. nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, zm. z 2023 r. poz. 553) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino - Świętojańska” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Świętojańska” w Szczecinie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o Uchwałę Nr XXIX/843/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 kwietnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Świętojańska” w Szczecinie.

#### 1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 10,83 ha. Teren znajduje się w granicach administracyjnych osiedla Golęcino – Gocław w Szczecinie, ograniczony ulicami: Świętojańską, Strzałowską i terenem komunikacji kolejowej.

Przedmiotem planu są tereny zieleni urządzonej, tereny usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Do planu przystąpiono w celu:

- odtworzenia punktu widokowego na Odrę i jezioro Dąbie wraz z usługami na Wzgórzu Kupały i ustalenia zasad zabudowy terenu,
- ustalenia zasad zabudowy w pierzei ulicy Strzałowskiej,
- ustalenia zasad ochrony obiektów o wartościach zabytkowych,
- uporządkowania zieleni urządzonej na Wzgórzu Kupały wraz z zachowaniem historycznej kompozycji zieleni i ciągów pieszych.

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

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

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

- a) ustalenie warunków dla nowej zabudowy (linie zabudowy, maksymalna wysokość, maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, formy dachów),
- b) ustalenie warunków ochrony dla budynków o wartościach zabytkowych oraz warunków zabudowy sąsiedniej, zbliżonej parametrami do istniejących budynków historycznych,
- c) zagospodarowanie Wzgórza Kupały i uporządkowanie terenów zielonych.

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

Walory architektoniczne wyznaczają: układ przestrzenny fragmentu osiedla Golęcino – Gocław, w tym przypadku to pierzejowe ukształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy Strzałowskiej oraz występujące w obszarze obiekty o wartościach zabytkowych: ujętych w gminnej ewidencji zabytków i chronionych ustaleniami planu.

O walorach krajobrazowych obszaru świadczy objęcie go Strefą E ochrony ekspozycji, w granicach której ochronie podlegają:

- a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry i jeziora Dąbie na panoramę osiedla Golęcino – Gocław,
- b) przedpole widoku i widok na rzekę Odrę oraz jezioro Dąbie ze Wzgórza Kupały i ulicy Strzałowskiej.

Dla Strefy E ustala się:

- a) harmonijną sylwetę od strony rzeki Odry i jeziora Dąbie,
- b) utrzymanie lub przywrócenie niezakłóconych widoków z przestrzeni publicznych, w tym: ulic, szlaku wodnego, terenów zieleni i terenu usług na Wzgórzu Kupały,
- c) utrzymanie bezpośrednich i pośrednich wglądów na dominanty krajobrazowe z rzeki Odry.

Intencją planu jest odtworzenie punktu widokowego na Odrę i jezioro Dąbie ze Wzgórza Kupały wraz z atrakcyjną funkcją usługową i komponowaną zielenią.

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

W obszarze planu nie występują grunty leśne. Grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, położone w granicach administracyjnych miasta są zwolnione z konieczności przeznaczania tych gruntów na cele nierolnicze. W zapisach planistycznych uwzględniono występujące gatunki roślin i zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że zagospodarowanie omawianego terenu według zapisów planu „Gołęcino – Świętojańska” w Szczecinie nie wpłynie negatywnie na ogólny stan środowiska. Jedyne na ograniczonym obszarze w niewielkim stopniu nastąpią zmiany w kilku komponentach środowiska. Będzie to wynikiem wprowadzenia nowych obiektów kubaturowych, nawierzchni nieprzepuszczalnych – nastąpi punktowa likwidacja szaty roślinnej i zwierząt z nią związanych, zmienione zostaną powierzchniowe warstwy ziemi wraz z jej właściwościami retencyjnymi. Przeciwdziałaniem takim oczywistym negatywnym oddziaływaniom, będzie realizacja zapisów planistycznych ustalających m.in.: wielkość minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, wprowadzenie nowych zasobów zieleni, retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.

Najbardziej wartościowymi enklawami ze względów przyrodniczych, ekologicznych i społecznych są tereny z istniejącymi zbiorowiskami roślinnymi (Wzgórze Kupały), które na mocy zapisów planu zostaną zachowane i utrzymane oraz poddane rewaloryzacji i zagospodarowane elementami wyposażenia parkowego. W zapisach planu uwzględniono największy walor terenu jakim jest krajobraz oraz ekspozycja – obowiązuje przywrócenie punktu widokowego na dolinę rzeki Odry.

Realizacja nowych inwestycji o funkcjach określonych w planie wpłynie korzystnie na jakość i warunki życia mieszkańców analizowanej części Szczecina m.in.: poprzez zwiększenie zasobu mieszkalnego, dostępności do usług i terenów zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym. Oczekiwany skutkiem nowej zabudowy i zagospodarowania obszaru, zrealizowanych na warunkach planu miejscowego, będą realne rozwiązania przyjazne środowisku i wspierające odporność struktury miejskiej na zmiany klimatyczne.

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

Na całym obszarze planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. W granicach strefy występuje układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej. W granicach strefy obowiązują następujące zasady ochrony:

- a) ochrona ukształtowania terenu, w tym tarasowego Wzgórza Kupały wraz z elementami historycznego zagospodarowania,
- b) utrzymanie punktu widokowego na płaskowyżu Wzgórza Kupały z usługami, zielenią urządzoną, ciągami pieszymi, kładką pieszą nad linią kolejową,
- c) utrzymanie układu i rozplanowania ulic, linii zabudowy, w tym utrzymanie historycznej formy zabudowy kamienicowej obrzeżnej wzdłuż ulicy Strzałowskiej i jej kontynuacja,
- d) ochrona obiektów o wartościach zabytkowych,
- e) zachowanie zasadniczych gabarytów wysokościowych zabudowy,

f) nowa zabudowa nawiązująca do kompozycji i parametrów obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych w pierzei ulicy,

g) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych:

h) elewacje tynkowane w kolorach niekontrastujących z otoczeniem, a także stosowanie okładzin ceramicznych,

i) dachy strome kryte dachówką ceramiczną lub cementową w naturalnych kolorach;

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się oznaczone na rysunku planu obiekty o wartościach zabytkowych, ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz chronione ustaleniami planu, dla których ustalono w planie zasady ochrony.

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

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

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

Ustalenia planu utrwalają istniejące i historycznie uwarunkowane wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając lepsze warunki rozwoju zabudowy i usług uzupełniających obszar dedykowany takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina. Plan stwarza warunki do uzupełnienia zabudowy i poprawy jakości życia mieszkańców.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w już zainwestowanej części osiedla Gołęcino – Gocław. Zabudowa kształtowana jest w sposób umożliwiający optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć dróg;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony. Istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w dogodnym dla pieszych zasięgu dojazdu do przystanków transportu zbiorowego (do 5 min.);

3) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej.

Nowa zabudowa przewidziana jest w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy terenów mieszkaniowych i usług w osiedlu.

## **2.7. Prawo własności.**

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą w około 90% do Gminy Miasta Szczecin, pozostałe stanowią własność prywatną oraz wieczystych użytkowników. Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski.

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

W obszarze planu nie wyznaczono obszaru pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa. Dla budynków mieszkalno-usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), ustalono realizację ukryć podstawowej odporności, zapewniających w razie potrzeby możliwość zaadaptowania ich do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku. W obszarze planu znajduje się istniejący schron – do zachowania.

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

Ustalenia planu zachowują historyczny charakter osiedla w zakresie walorów: architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych. Utrwalenie istniejącej struktury osiedla zapewni optymalne warunki zamieszkania.

Prognoza oddziaływania na środowisko wykazała, że realizacja ustaleń planu będzie skutkowała utrzymaniem dobrej jakości życia mieszkańców.

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

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

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic. Powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Strzałowska i ul. Świętojańska umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Gołęcino - Goćław oraz z dzielnicą Północ.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury inżynierskiej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie wprowadzono obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Zgodnie z procedurą formalnoprawną sporządzenia miejscowego planu udział społeczeństwa w tworzeniu planu zapewniony został poprzez:

- a) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków;
- b) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu;
- c) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie;
- d) możliwość składania uwag do planu (14 dni).

Na stronie internetowej urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz poprzez ogłoszenie w prasie zawiadomiono o ww. terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na każdym etapie procedury formalnoprawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ulica Szymanowskiego 2.

#### **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowania „Prognoza oddziaływania na środowisko mpzp Golęcino – Świętojańska” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia mpzp Golęcino – Świętojańska”, zostały udostępnione do wglądu dla osób zainteresowanych. Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane były do szerszego kręgu odbiorców. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Golęcino – Świętojańska” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

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

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

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

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

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

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

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

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

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Golęcino – Świętojańska”. w Szczecinie można oczekiwać wydatków obciążających budżet miasta wynikających z potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.



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

#### **7. Podsumowanie.**

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747, zm. z 2023 r. poz. 553) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.