

UCHWAŁA NR LV/1531/23
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 12 grudnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Studzienna” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/1091/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Studzienna” 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 „Żelechowa – Studzienna” na obszarze osiedla Żelechowa w Szczecinie zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 7,11 ha.

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

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

5. Integralną część uchwały stanowi:

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

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 4) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDL – teren drogi lokalnej,
 - b) KDD – teren drogi dojazdowej.

3. Ustala się symbol wydzieleń wewnętrznych w planie: 1.1ZP.

4. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

§ 3. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in.: roślinność zieloną, 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) **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 istacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 4) **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;
- 5) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 6) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodny warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;

- 11) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym:
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie itp.,
 - 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 kondygnacji nadziemnej, nie podpartych na słupach oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 15) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięcioprzęcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezcja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,

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

- 16) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 17) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zielenią 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 m².

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4.1 Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²,
 - b) stacji paliw,
 - c) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - d) obiektów służących obsłudze pojazdów: warsztatów naprawczych mechaniki pojazdowej, warsztatów lakierniczych i wulkanizacyjnych, stacji diagnostyki pojazdów, punktów wymiany oleju, punktów wymiany opon, myjni, a także obiektów do nich podobnych;
- 2) ustalenia planu nie ograniczają możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) obowiązuje utrzymanie, zachowanie i rewaloryzacja szpalerów w terenie 1KDD, oznaczonych na rysunku planu;
- 4) w terenach elementarnych: 1MW, 2MW, 3MW, 1MW-U obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 5) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych 1MW, 2MW, 3MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenu elementarnego 1MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;

- 9) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 10) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu, ochronę strefy realizującą nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu; w granicach strefy ochronie podlegają:
- a) przedpole i tło widoku z rzeki Odry i jeziora Dąbie na sylwetę osiedla Żelechowa,
 - b) przedpole widoku na rzekę Odrę i jezioro Dąbie;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; w granicach strefy znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo, obiekty o wartościach zabytkowych (ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu);
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
- a) układ przestrzenny z obrzeżną zabudową kwartałów, harmonijna sylweta zabudowy,
 - b) układ ulic, ich przekroje oraz kamienna nawierzchnia jezdni – ul. Gościśława,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych;
- 4) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych:
- a) ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - kamienica przy ul. Robotniczej 19,
 - kamienica przy ul. Robotniczej 20,
 - kamienica przy ul. Studziennej 30,
 - kamienica przy ul. Grzywińskiej 17,
 - budynek przy ul. Gościśława 1,
 - b) chroniona ustaleniami planu kamienica przy ul. Grzywińskiej 8;
- 5) w obiektach o wartościach zabytkowych:
- a) ochronie podlega:
 - zasadnicza bryła i gabaryty budynku, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - zasadnicza kompozycja obiektu,
 - b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowej od strony ulicy,
 - c) dopuszcza się:
 - działania odtworzeniowe,
 - w przypadku przebudowy poddaszy dodatkowe doświetlenie od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - niezbędną rozbudowę poddaszy umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej, pod warunkiem realizacji jednakowej wysokości elewacji frontowej na całej szerokości budynku,

- w parterach budynków przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe w nawiązaniu do kompozycji obiektu, z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru;

6) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

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

1) obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej;

2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 6;

3) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów elementarnych komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:

a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,

b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;

4) zakazuje się lokalizacji jednokondygnacyjnych garaży naziemnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

5) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa;

6) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (np. zabudowa wskazana do likwidacji) do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, uznaje się za zgodne z planem;

7) dla budynków istniejących w dniu wejścia niniejszego planu w życie, dopuszcza się wysunięcia termoizolacji poza linie rozgraniczające terenów komunikacji drogowej publicznej i linie zabudowy;

8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego niezgodnego z przeznaczeniem terenu i parametrami zabudowy określonymi w ustaleniach szczegółowych, 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 czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych;

9) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne, z uwzględnieniem kompozycji obiektu;

10) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:

a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych,

b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,

- c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
- d) likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej, po wyłączeniu ich z ewidencji budowli ochronnych;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, liczoną dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie:
- a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
- b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
- c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,
- d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 12) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, obowiązuje – z zastrzeżeniem lit. c, d – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla		
		samochodów osobowych	pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 lokal mieszkalny	nie określa się	nie określa się
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,7 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	1 mp/5 lokali mieszkalnych
3	Hotele, pensjonaty	2 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/50 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
4	Domy studenckie, hotele pracownicze	1 mp/5 łóżek	1 mp/1 Obiekt	1 mp/25 łóżek
5	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 łóżek	1 mp/20 Łóżek	1 mp/50 podopiecznych
6	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 400 m ²	1 mp/40 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
7	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
8	Biura, urzędy, banki	1 mp/50 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp /200 m ² pow. użytkowej*
9	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/ 5 gabinetów
10	Domy kultury	1 mp/25 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
11	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp/5 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/300 m ² pow. użytkowej*
12	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	0	0
13	Biblioteki	1 mp/20	1 mp/50	1 mp/100 m ²

		korzystających jednocześnie	korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	pow. całkowitej
14	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1mp/obiekt	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
15	Ogrody działkowe	1 mp/3 działki	1 mp/1 zespół ogrodów działkowych	0
16	Sale konferencyjne	1 mp/10 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
17	Usługi pozostałe	1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

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

- b) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- c) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- d) w nowej zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- e) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne itp.),
 - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej,
- f) w terenach elementarnych oznaczonych symbolem ZP zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę lokalną oznaczoną w planie 1KDL;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDD oraz 2KDD, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczone na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 4) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,

- b) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego oraz linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie 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 (nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),
 - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych, kanałów i rowów wodnych lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacje wiatrowe,

- c) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z zastrzeżeniem lit. a) oraz ich stref ochronnych, zamykające się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: MW, MW-U, jako infrastruktury towarzyszącej;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepłna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 5. Teren elementarny 1MW (powierzchnia ok. 2,10 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP: teren zieleni urządzonej, ogólnodostępnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:

- a) 30% z zastrzeżeniem lit.b,
- b) 80% w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 43/3 z obrębu 3033: 45%;
- 3) wysokość zabudowy:
- a) maksymalna: 17 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt 6,
- b) minimalna wysokość zabudowy w pierzejach ul. Grzymańskiej i ul. Studziennej: 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni;
- 5) wzdłuż ul. Studziennej i Grzymańskiej obowiązuje zabudowa obrzeżna;
- 6) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Robotniczej 19, ul. Robotniczej 20, ul. Studziennej 30, ul. Grzymańskiej 8 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 7) ustala się zachowanie istniejącego obiektu obrony cywilnej – schronu pod budynkiem przy ul. Robotniczej 18;

- 8) dla nowo projektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie na działce nr 43/3 z obrębu 3033, niezależnie od liczby mieszkań, obowiązuje realizacja zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego o powierzchni minimum 400 m² w terenie 1.1ZP;
- 9) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 10) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 11) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12, z zastrzeżeniem:
 - a) dla działki 43/3 z obrębu 3033 ustala się minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1 mp/1 lokal mieszkalny,
 - b) dla działki 43/3 z obrębu 3033 nie obowiązuje ustalenie zawarte w § 4 ust. 4 pkt 12 lit. d;
- 12) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1ZP:
 - a) obowiązuje zieleń wysoka na obszarze minimum 20% powierzchni wydzielenia,
 - b) zakazuje się zabudowy kubaturowej,
 - c) dopuszcza się naziemne urządzenia rekreacyjno-sportowe,
 - d) dopuszcza się miejsca postojowe dla samochodów osobowych na maksymalnie 15% powierzchni wydzielenia,
 - e) dopuszcza się błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 13) obowiązuje utrzymanie istniejących przejść i przejazdów bramnych;
- 14) dla zabudowy na działce nr 43/3 z obrębu 3033 dopuszcza się przejazd bramny, oraz dojazd do wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu IKDL (ul. Grzywińska, ul. Studzienna) lub z ul. Robotniczej spoza obszaru planu;
- 2) nie obowiązuje ustalenie § 4 ust. 4, pkt 12 lit. d;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 6. Teren elementarny 2MW (powierzchnia ok.0,54 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) obowiązuje zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) obowiązuje błękitno – zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;

- 4) dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z § 4 ust. 4 pkt 11;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 7. Teren elementarny 3MW (powierzchnia ok. 2,00 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) na działce nr 6/1 i 6/4 z obrębu 3101 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 30%,
 - b) w granicach działki budowlanej nr 6/1 i 6/4 z obrębu 3101: 20%;
- 2) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) obowiązuje błękitno – zielona infrastruktura.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy: 16 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 6/1 i 6/4 z obrębu 3101 ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej: 70%,
 - b) maksymalną wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni;
- 3) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Gościława 1:
 - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszcza się nadbudowę w nawiązaniu do kompozycji obiektu,
 - c) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje realizacja zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego zgodnie z § 4 ust. 4 pkt 11;
- 6) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL (ul. Grzywińska, ul. Studzienna), 1KDD lub z 2KDD (ul. Gościława);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 8. Teren elementarny 1MW-U (powierzchnia ok. 0,24 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) na działce nr 3/2 z obrębu 3101 dopuszcza się garaże dla samochodów osobowych.

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) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna: 14,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem lit. b oraz pkt 5,
 - b) minimalna wysokość zabudowy w pierzei ul. Grzywińskiej: 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami o spadku głównych połaci dachowych od 0 do 45 stopni;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Grzywińskiej 17 obowiązują ustalenia zgodnie z § 4 ust. 3;
- 5) dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej zgodnie z § 4 ust. 4 pkt 11;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 7) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 12.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL (ul. Grzywińska, ul. Studzienna) lub z 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 9. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 1,10 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni urządzonej;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1ZP dopuszcza się parking dla samochodów osobowych;
- 3) dopuszcza się kontynuację dotychczasowego użytkowania terenu w formie ogrodów działkowych do czasu zmiany zagospodarowania na zgodne z planem.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 80% z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 15% w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP;
- 2) obowiązuje ochrona pomnika przyrody – cisu pospolitego, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;

3) dopuszcza się błękitno-zieloną infrastrukturę.

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

- 1) zakazuje się zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się naziemne urządzenia rekreacyjno-sportowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego;
- 4) obowiązuje kompozycja oparta na istniejącej zieleni wysokiej;
- 5) ustala się ciąg pieszy o orientacyjnym przebiegu oznaczonym na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD lub z 2KDD (ul. Gościsława);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 10. Teren elementarny 1KDL (powierzchnia ok. 0,60 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren drogi lokalnej (ul. Grzywińska, ul. Studzienna).

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 14 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują kolektory ogólnospławne;
- 5) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 11. Teren elementarny 1KDD (powierzchnia ok. 0,29 ha)

Teren elementarny 2KDD (ul. Gościsława, powierzchnia 0,24 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

2. Ustalenia kompozycji:

Obowiązuje utrzymanie kamiennej nawierzchni ulicy Gościsława.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia, chodnik;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – minimum 9,2 m,
 - b) 2KDD – minimum 14,8 m;
- 3) tereny obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenie 1KDD ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) w terenie 2KDD ustala się realizację sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

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

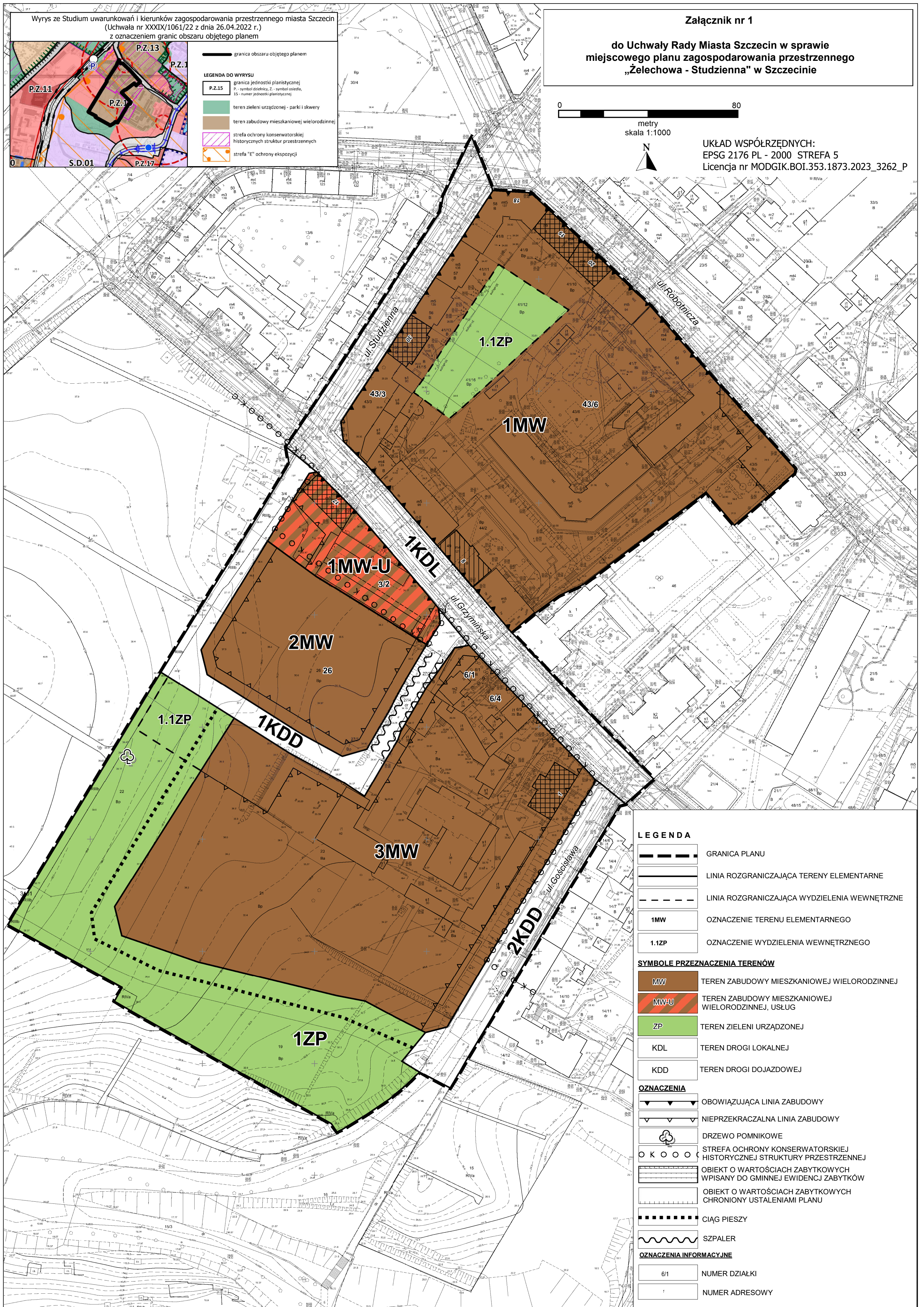
§ 13. Na obszarze objętym planem traci moc w części Uchwała nr XXXIII/889/17 Rady Miasta Szczecin z dnia 12 września 2017 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Grzywińska” w Szczecinie (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2017 r. poz. 1420).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

Renata Łażewska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/1531/23

Rady Miasta Szczecin

z dnia 12 grudnia 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 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), **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 2023 r. poz. 40, 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) 1KDD – ulica dojazdowa, budowa ulicy;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy infrastruktury inżynierskiej obejmują:

a) budowa sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w powiązaniu z realizacją przedsięwzięć wymienionych w pkt 1;

b) budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w terenie 1KDL.

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

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 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Studzienna” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 14.07.2023 do 07.08.2023. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 22.08.2023 wniesiono 2 pisma z uwagami.

§ 2. Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione w całości lub w części:

1) **Treść uwagi:** "W związku ze zmianą funkcji - wyeliminowania samodzielnych usług, prosimy o zmianę wskaźników zabudowy adekwatnie do funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% jak dla terenów 1MW i 1 MW-U, położonych bezpośrednio obok (zastosowany wskaźnik w projekcie planu - 40%),
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% jak średnia dla terenu 1MW, położonego bezpośrednio obok (zastosowany wskaźnik w projekcie planu - 25%),
- wysokość zabudowy - 5 kondygnacji nadziemnych - do 17,5 m z dopuszczalną na części terenu dominantą do 6 kondygnacji i wysokości do 21,5 m (zastosowana wysokość w projekcie planu - 4 kondygnacje - do 14,0 m),
- ze względu na zastosowaną w projekcie planu dużą rozpiętość wskaźnika intensywności zabudowy od 0 do 6 nie ma konieczności jego zwiększania."

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo uwzględniona.

- zmniejszono minimalną powierzchnię biologicznie czynną, ustalając 30%,
- zwiększono maksymalną powierzchnię zabudowy, ustalając 40%,
- zmieniono wysokość zabudowy do 16 m, nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych.

Uzasadnienie: Po analizie zabudowy istniejącej między ulicami: Grzywińską i Gościława, przyjęto parametry dla zabudowy mieszkaniowej jako zbliżoną do zabudowy w sąsiedztwie.

2) **Treść uwagi:** "W zakresie wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych wnosimy o zmniejszenie wskaźnika do maksymalnie 1,2 miejsca parkingowe/1 lokal mieszkalny, tj. do wielkości wskaźnika ustalonego w studium dla tego rejonu Szczecina (zastosowany wskaźnik w projekcie planu 2 miejsca parkingowe/1 lokal mieszkalny). Nie jest to teren peryferyjnych, nowo realizowanych, dużych osiedli mieszkaniowych jak Warszewo czy Reda a istniejąca, historyczna tkanka miejska wymagająca uzupełnień i uporządkowania zabudowy dla której zwyczajowo wskaźnik nie przekracza 0,8 mp na 1 mieszkanie. Ponadto dostęp komunikacyjny zapewnia komunikacja miejska - tramwaj i autobus w rejonie ul. Ludowej, z czego korzystają zarówno zatrudnione w tym rejonie osoby jak i mieszkańcy."

Rozstrzygnięcie: Uwaga częściowo uwzględniona.

Uzasadnienie: Skorygowano zapisy odnośnie miejsc postojowych, ustalając wskaźnik 1,7 mp na 1 mieszkanie.

3) **Treść uwagi:** "zmiana przeznaczenia działki nr 26 – teren elementarny 2MW na przeznaczenie ZP (teren zieleni urządzonej)."

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren 2MW jest terenem inwestycyjnym, gdzie obowiązuje realizacja min. 30% terenu biologicznie czynnego, obowiązuje zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz dodatkowo realizacja zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej ze zróżnicowaną zielenią, co zapewnia niezbędne tereny zieleni urządzonej, dostępnej dla mieszkańców.

Ponadto cały zespół zabudowy zaplanowano w bezpośrednim sąsiedztwie terenu 1ZP o pow. ok. 1,1 ha z przeznaczeniem pod zieleń urządzonej.

- 4) **Treść uwagi:** "zmiana przeznaczenia działki 3/2 – teren elementarny 1MW-U na KG (zespół garaży dla samochodów osobowych)."

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W planie obowiązującym działka 3/2 (będąca w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych) przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług wbudowanych, zmiana planu nie może powodować obniżenia wartości nieruchomości. Ponadto plan nie zakazuje kontynuacji obecnego przeznaczenia terenu na garaże.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV/1531/23

Rady Miasta Szczecin

z dnia 12 grudnia 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 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Studzienna” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.