

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XVII/469/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 2” w Szczecinie, zmienionej Uchwałą Nr XXII/609/12 r. Rady Miasta Szczecin z dnia 17 września 2012 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 2” w Szczecinie, na obszarze osiedla Niebuszewo – Bolinko w dzielnicy Śródmieście, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje osiem obszarów o łącznej powierzchni ok. 9,2 ha:

- 1) w rejonie ulic: Teofila Lenartowicza, Niemierzyńskiej – 1,00 ha;
- 2) w rejonie ulic: Juliusza Słowackiego, Jana Żupańskiego, ks. Barnima III Wielkiego– 1,86 ha;
- 3) w rejonie ulic: ks. Piotra Skargi, Zacisznej, Juliusza Słowackiego – 0,62 ha;
- 4) w rejonie ulic: Wyzwolenia, ks. Piotra Skargi, Zacisznej – 0,60 ha;
- 5) w rejonie ulic: Juliana Ursyna Niemcewicza, ks. Jana Długosza – 2,0 ha;
- 6) w rejonie ulic: ks. Hugona Kołłątaja, Juliana Ursyna Niemcewicza, ks. Jana Długosza, ks. bpa Adama Naruszewicza – 1,16 ha;
- 7) w rejonie ulic: ks. bpa Adama Naruszewicza, ks. Jana Długosza, Juliana Ursyna Niemcewicza – 1,0 ha;
- 8) w rejonie ulic: Elizy Orzeszkowej, Franciszka Karpińskiego, Zygmunta Krasieńskiego – 0,99 ha.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne:

- 1) S.B.3070.MW,U – pow. 1,00 ha;
- 2) S.B.3071.MW,U – pow. 1,85 ha;
- 3) S.B.3072.E – pow. 0,01 ha;
- 4) S.B.3073.MW,U – pow. 0,18 ha;

- 5) S.B.3074.MW,U – pow. 0,44 ha;
- 6) S.B.3075.MC – pow. 0,60 ha;
- 7) S.B.3076.MC – pow. 2,00 ha;
- 8) S.B.3077.MW,U – pow. 1,16 ha;
- 9) S.B.3078.MW,U – pow. 1,00 ha;
- 10) S.B.3079.MW,U – pow. 0,99 ha.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny wielofunkcyjnej struktury ogólnomiejskiej z elementami obsługi, w tym: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, tereny wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej, system infrastruktury technicznej.

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) stanowi Załącznik nr 2 będący integralną częścią uchwały.

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

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

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

§ 4. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu. W granicach terenów elementarnych wyodrębniono tereny wydzieleń wewnętrznych o różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) S – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście;
- 2) B – litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Niebuszewo - Bolinko;
- 3) 3 – liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 070 – liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbole użyte w planie oznaczają:
 - a) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
 - b) MC - teren wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej,
 - c) E - teren stacji transformatorowej;
- 6) tereny wydzieleń wewnętrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący: 1.MC, 2.MC - teren wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni; za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 4) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynieryjnymi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynieryjne urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 6) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchni utwardzonych;

- 7) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 10) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.; przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych; przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 11) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt służący reklamie; reklamą wolno stojącą nie jest szyld;
- 12) **reklama wbudowana** - element wyposażenia elewacji/budynku lub urządzenie służące reklamie; reklamą wbudowaną nie jest szyld;
- 13) **szyld** - tablica lub urządzenie, umieszczone na budynku lub działce, zawierające: np. nazwę, logo, informacje o zakresie działalności prowadzonej w miejscu oznaczenia;
- 14) **rewitalizacja** - wieloletnie, zintegrowane działania, inicjowane i koordynowane przez np. samorząd gminny, zmierzające do przemian przestrzennych, społecznych i ekonomicznych w zdegradowanych częściach miast w celu poprawy jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego, wzrostu funkcjonalności obszaru, a także ożywienia gospodarczego i rozwoju miasta. Działania w sferze materialno - przestrzennej dotyczą infrastruktury komunalnej, modernizacji zabudowy, w tym mieszkaniowej, przekształceń funkcjonalnych, porządkowania przestrzeni publicznych;
- 15) **wartościowy drzewostan** - chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
- b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane np. jodły: nikko, Veitcha i kalifornijska, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwudzielny, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański,

- c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;

16) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
 - a) działań inwestycyjnych związanych z renowacją zabudowy historycznej lub odtworzeniem kompozycji układu urbanistycznego w zespole zabudowy historycznej lub zespołu zieleni,
 - b) cięć sanitarnych,
 - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem;
- 2) w przypadku wycinki wartościowego drzewostanu obowiązuje zastąpienie likwidowanego drzewostanu nowymi nasadzeniami;
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 4) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach;
- 6) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne i/lub techniczne łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 7) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 8) na działkach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej realizuje się bogaty program zieleni;
- 9) w przypadku realizacji garaży podziemnych powierzchnię terenu biologicznie czynną na stropodachach należy liczyć jak 100 % gruntu rodzimego lub terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną na podłożu zapewniającym jej naturalną wegetację;

10) na działkach inżynierskich urzędów sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej.

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu);
- 2) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety i pierzei;
- 4) na terenach o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej teren niezabudowany stałymi obiektami wewnątrz zespołu zabudowy przeznacza się na zielen i elementy małej architektury; miejsca postojowe naziemne wraz z dojazdem, dopuszcza się na powierzchni nie przekraczającej 35 % niezabudowanego stałymi obiektami terenu, o którym mowa powyżej;
- 5) place zabaw i place parkingowe realizuje się z bogatym programem zieleni;
- 6) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych;
- 7) istniejące garaże blaszane do likwidacji. Dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 8) zakazuje się lokalizacji nowych garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy garaży wbudowanych w skarpy oraz garaży wbudowanych w obiekty o funkcji dopuszczonej planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 9) dopuszcza się użytkowanie garaży murowanych we wnętrzach kwartałów do czasu wszczęcia procedur związanych z rehabilitacją istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. W procesie rehabilitacji rozstrzyga się o zachowaniu istniejących garaży murowanych;
- 10) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 11) nowe śmietniki i obiekty techniczne we wnętrzach kwartałów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej i usługowej realizuje się jako wbudowane, dobudowane lub wolno stojące w przypadku braku możliwości realizacji wbudowanych;
- 12) komórki lokatorskie zlokalizowane poza budynkami mieszkaniowymi i mieszkaniowo – usługowymi – do likwidacji, dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 13) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku oraz lokalizowania w istniejących przedogródkach urządzeń technicznych, zapewniających dostęp osobom niepełnosprawnym do lokali usługowych;
- 14) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych, za wyjątkiem:

- a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
 - b) obiektów związanych z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 15) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących oraz przedłużania lokalizacji istniejących na okres dłuższy niż 2 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 16) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wbudowanych na elewacji i na dachach, z zastrzeżeniem pkt 17;
- 17) na elewacjach budynków usługowych dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o powierzchni nie przekraczającej 5% elewacji, instalowanych w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych;
- 18) dopuszcza się szyldy instalowane w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych:
- a) wykonane w formie liter lub znaków,
 - b) jednostronne - o powierzchni ekspozycyjnej każdego do 1,2 m²,
 - c) dwustronne, instalowane prostopadle do elewacji - o powierzchni ekspozycyjnej do 1,2 m² jednostronnie;
- 19) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na rusztowaniach, ogrodzeniach, instalowanych w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 20) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania nie spełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu – nie dotyczy reklam;
- 21) nie spełniające ustaleń planu istniejące budynki, mogą być poddawane remontom, przebudowie i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury; ustalenie nie dotyczy ocieplania budynków;
- 22) na całym terenie ustala się strefę rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą zabudowę powojenną, zespoły zabudowy historycznej; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;
- 23) na całym terenie ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w obrębie której dominują obszary zawierające historyczny układ przestrzenny wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej; w obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania; w obrębie strefy znajdują się:
- a) obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - budynki z kompleksu dawnej fabryki B. Stoewera, ul. Zygmunta Krasińskiego 10/11, nr rej.1296, nr dec. DZ-4200/28/0/95 z dn. 06.10.1995 r. - w terenie elementarnym S.B.3076.MC,

- budynek fabryczny wraz z otoczeniem, ul. ks. Jana Długosza 23, nr dec. DZ-4200/15/O/2007 – w terenie elementarnym S.B.3076.MC,

b) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu;

24) cały obszar objęty jest rewitalizacją;

25) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od magistral wodociągowych: 8,0 m, z zastrzeżeniem pkt 26;

26) w przypadku zabudowy ciągłej wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów dopuszcza się zmniejszenie odległości ustalonej w pkt 25;

27) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń szczegółowych, zabudowę balkonów/loggii, w wyodrębnionym pionie budynku, od strony wewnątrz kwartałów, podwórzy, w sposób kompleksowy, dążąc do ujednolicenia elewacji:

a) w nawiązaniu do kompozycji elewacji,

b) przy zastosowaniu tych samych podziałów przeszkleń, materiałów i kolorystyki,

c) z zastosowaniem maksymalnej powierzchni przeszklonej, bez zamurowań fragmentów otworów;

28) ustala się realizację stacji transformatorowych o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;

29) zakazuje się stosowania blachodachówki w budynkach wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;

30) w budynkach nie objętych gminną ewidencją zabytków dopuszcza się przekształcenia istniejących otworów okiennych poddasza, nawiązując do kompozycji elewacji;

31) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy jako iloraz sumy powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji nadziemnych) liczonej po zewnętrznym obrysie murów (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni całkowitej poddasza przyjmuje się powierzchnię całkowitą równą 100 % po jego obrysie zewnętrznym.

4. 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) dla terenów objętych planem ustala się dowolne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w zakresie parametrów: powierzchni działki, szerokości frontu działki wzdłuż dróg publicznych oraz kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów elementarnych ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych położonych poza granicami planu;

2) realizację każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejsza niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia; do obliczania zapotrzebowania na

miejsca postojowe dla samochodów osobowych i rowerów przyjmuje się wskaźniki liczby miejsc postojowych na podstawie poniższych tabel:

a) wskaźniki liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	min. 0,5 - max. 1
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łózek	1
3.	Hotele, pensjonaty	10 łózek	min. 3 - max. 6
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łózek	1
5.	Schroniska młodzieżowe	10 łózek	1
6.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaż.	min. 1 - max. 2,5
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsump.	1
8.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytłk.**	min. 1,5- max. 2
9.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	1
10.	Kościoły, kaplice	100 miejsc siedzących	5
11.	Domy parafialne, domy kultury	1000 m ² pow. użytłk.**	5
12.	Kina, teatry	10 miejsc siedzących	min. 0,5- max. 1
13.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	10
14.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
15.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
16.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych**	min. 1- max. 2
17.	Usługi rzemieślnicze	50 m ² pow. użytłk.*	1
18.	Usługi różne	100 m ² pow. użytłk.*.	1
19.	Myjnie samochodowe	1 stanowisko do mycia	2
20.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 użytkowników jednocześnie	1

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

b) minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych dla rowerów:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	0,2
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łózek	1
3.	Hotele, pensjonaty	100 łózek	1,25
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	100 łózek	2
5.	Schroniska młodzieżowe	100 łózek	5
6.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m ²	100 m ² pow. sprzedaż.	0,5
7.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych (100 m ²)	1
8.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytk.*	0,6
9.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	0,3
10.	Kościóły, kaplice	nie określa się	
11.	Domy parafialne	nie określa się	
12.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	2,5
13.	Obiekty muzealne i wystawowe	100 m ²	0,3
14.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	100 miejsc dydaktycznych	5
15.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	25 dzieci	1
16.	Usługi produkcyjne	100 zatrudnionych**	5
17.	Usługi rzemieślnicze	100 zatrudnionych**	5
18.	Usługi różne	100 zatrudnionych**	5
19.	Myjnie samochodowe	nie określa się	
20.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 użytkowników jednocześnie	1

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

3) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie części ułamkowej: dla liczby mniejszej lub równej 0,5 – do 0, dla liczby większej od 0,5 – do 1;

4) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem dla przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie tabel zamieszczonych w § 6 ust. 5 pkt 2;

- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) wymogi w zakresie potrzeb miejsc postojowych określone w ust. 5 pkt 2 nie obowiązują w przypadku:
 - a) zmiany sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne,
 - b) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe mniejsze niż 2 miejsca postojowe,
 - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.).

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dojścia i dojazdy oraz ciągi piesze i ścieżki rowerowe wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnej wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistral wodociągowych i głównych sieci rozdzielczych w ul. Jana Żupańskiego, ul. Zygmunta Krasińskiego, ul. Elizy Orzeszkowej, ul. ks. Jana Długosza, al. Wyzwolenia poza granicami planu;
- 5) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą i nową kanalizacją ogólnospławną i sanitarną do istniejących i nowych kolektorów ogólnospławnych i sanitarnych w ul. Niemierzyńskiej, ul. Juliusza Słowackiego, ul. ks. Hugona Kołłątaja, al. Wyzwolenia poza granicami planu;
- 7) odprowadzanie wód opadowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją ogólnospławną i deszczową do istniejących i nowych kolektorów ogólnospławnych i deszczowych w ul. Niemierzyńskiej, ul. Juliusza Słowackiego, ul. ks. Hugona Kołłątaja, al. Wyzwolenia poza granicami planu;
- 8) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących i nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze planu, jak i poza obszarem planu;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej i nowej sieci cieplnej zasilanej z istniejącej i nowej magistrali cieplnej poza granicą planu, a także poprzez lokalne i indywidualne

źródła ciepła; dopuszcza się realizację sieci ciepłej w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą ulic;

- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
- 12) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających ciepło i energię elektryczną;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 14) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych przepisami szczególnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 15) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 16) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach;
- 17) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 18) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 2 x 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny S.B.3070.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna - 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje

się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz istniejących przedsionków, z zastrzeżeniem pkt 7;

- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych;
- 4) wysokość zabudowy frontowej minimum 4 kondygnacje lecz nie większa niż wysokość istniejących kamienic – nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską;
- 5) wysokość nowej zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość frontowej zabudowy kamienicowej;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) w budynkach przy ul. Teofila Lenartowicza 20, 23, ul. Niemierzyńskiej 22, oznaczonych na rysunku planu oraz ul. Niemierzyńskiej 24, 25, 28:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z zastrzeżeniem lit. d,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, w przypadku realizacji ustalenia w pkt 3 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
 - b) dopuszcza się nadbudowę jednej kondygnacji w budynku przy ul. Niemierzyńskiej 25,
 - c) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
 - d) dopuszcza się niezbędną rozbudowę/nadbudowę istniejącego poddasza umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami minimalnej wysokości użytkowej kondygnacji pod warunkiem:
 - zachowania gzymsów koronujących i wystroju frontowego poddasza, z zastrzeżeniem pkt § 6 ust. 3 pkt 30,
 - zachowania wysokości elewacji frontowej wyznaczonej przez wysokość ściany frontowej budynku (bez możliwości nadbudowy na ścianie frontowej),
 - realizacji jednakowej wysokości na całej szerokości budynku od strony ulicy,
 - e) na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - f) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 8) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
 - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3 – 5.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: Niemierzyńskiej, Teofila Lenartowicza, Jana Zamoyskiego, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.B.3070.MW,U i spoza granic planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej i budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 8. Teren elementarny S.B.3071.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działek geodezyjnych nr 94/2, 94/3, 9/7;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna dla terenu obejmującego działki geodezyjne nr: 94/2, 94/3, 9/7: 20 %;
- 3) obowiązuje utrzymanie szpaleru cisów na terenie przedogródka budynku przy ul. Juliusza Słowackiego 6.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z wyłączeniem działek geodezyjnych nr: 94/2, 94/3, 9/7;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy granicach terenu obejmującego działki geodezyjne nr: 94/2, 94/3, 9/7 – 40 %;
- 5) wysokość zabudowy frontowej minimum 4 kondygnacje lecz nie większa niż wysokość istniejących kamienic – nie dotyczy budynków wymienionych w pkt 15, z zastrzeżeniem pkt 6;

- 6) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejącego budynku przy ul. ks. Barnima III Wielkiego 15;
- 7) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość istniejących kamienic;
- 8) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 9) na narożniku ulic: Jana Żupańskiego i ks. Barnima III Wielkiego dopuszcza się realizację zabudowy, przylegającej do budynku przy ul. Jana Żupańskiego 2;
- 10) dwukondygnacyjny budynek usługowy przy ul. Jana Żupańskiego 3, ul. ks. Barnima III Wielkiego 13 A-14 A – do likwidacji;
- 11) zachowuje się układ przedogródków;
- 12) utrzymuje się i uzupełnia kompozycję zespołu zieleni przedogródkach;
- 13) obowiązuje przywrócenie metalowych ogrodzeń przedogródków wzdłuż ul. Juliusza Słowackiego i/lub wprowadzenie jednolitych żywopłotów;
- 14) na terenie przedogródków zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
- 15) w budynkach przy ul. Jana Żupańskiego 1-2, ul. Juliusza Słowackiego 4-13 oraz przy ul. ks. Barnima III Wielkiego 19, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z zastrzeżeniem lit. d,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, w przypadku realizacji ustalenia w pkt 3 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
 - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza, z zastrzeżeniem lit.c,
 - c) w budynkach przy ul. Juliusza Słowackiego 4-13 zakazuje się przekształcania elewacji w parterze,
 - d) dopuszcza się niezbędną rozbudowę/nadbudowę istniejącego poddasza umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami minimalnej wysokości użytkowej kondygnacji pod warunkiem:
 - zachowania gzymsów koronujących i wystroju frontowego poddasza, z zastrzeżeniem pkt § 6 ust. 3 pkt 30,
 - zachowania wysokości elewacji frontowej wyznaczonej przez wysokość ściany frontowej budynku (bez możliwości nadbudowy na ścianie frontowej),
 - realizacji jednakowej wysokości na całej szerokości budynku od strony ulicy;
 - e) na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - f) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
 - g) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego;
- 16) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:

- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 17) w budynkach przy ul. Juliusza Słowackiego 4-13, w przypadku wymiany stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, obowiązuje wykonanie nowej stolarki na wzór historycznej;
- 18) przy ul. Juliusza Słowackiego 9 dopuszcza się lokalizację obiektu tymczasowego z przeznaczeniem na potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 19) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,3 – 5,0.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: Jana Żupańskiego, Juliusza Słowackiego, ks. Barnima III Wielkiego, położonych poza granicą planu;
- 2) ustala się dojazd do terenu S.B.3072.E;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.B.3071.MW,U, S.B.3072.E i spoza granic planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych i budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 9. Teren elementarny S.B.3072.E

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie zieleni.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie wyższa od wysokości zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) budynek kryty dachem o spadku od 0 do 60 stopni;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 – 0,7.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Dojazd poprzez teren S.B.3071.MW,U.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

§ 10. Teren elementarny S.B.3073.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów wind;
- 4) zakazuje się zmiany kompozycji zespołu zabudowy obrzeżnej;
- 5) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 6) zakazuje się zwiększania wysokości budynków przy ul. Juliusza Słowackiego 19a oraz przy ul. Zacisznej 1a;
- 7) w budynku przy ul. Zacisznej 2, oznaczonym na rysunku planu oraz w budynkach przy al. Wyzwolenia 117, 119:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, w przypadku realizacji ustalenia w pkt 3 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
 - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu oraz w kondygnacjach parteru i poddasza,
 - c) dopuszcza się niezbędną rozbudowę/nadbudowę istniejącego poddasza umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami minimalnej wysokości użytkowej kondygnacji pod warunkiem:
 - zachowania gzymsów koronujących i wystroju frontowego poddasza, z zastrzeżeniem pkt § 6 ust. 3 pkt 30,
 - zachowania wysokości elewacji frontowej wyznaczonej przez wysokość ściany frontowej budynku (bez możliwości nadbudowy na ścianie frontowej),

- realizacji jednakowej wysokości na całej szerokości budynku od strony ulicy;
- d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 8) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
 - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 – 4,0.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: Juliusza Słowackiego, Zacisznej, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.B.3073.MW,U i spoza granic planu.

§ 11. Teren elementarny S.B.3074.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie kompozycji zieleni urządzonej.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów wind;
- 4) wysokość zabudowy do zachowania;
- 5) budynki kryte dachami stromymi;

- 6) w budynkach przy ul. ks. Piotra Skargi 6 i 7 oraz przy ul. Zacisznej 3-3A oznaczonych na rysunku planu obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - a) gabarytów wysokościowych, formy dachu,
 - b) kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe;
- 7) obowiązuje zachowanie zasadniczych elementów historycznego ukształtowania i wyposażenia terenu, w tym schodów, balustrad i murków oporowych;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9 – 5,0.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: ks. Piotra Skargi, Zacisznej, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.B.3074.MW,U i spoza granic planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: gazowej, elektroenergetycznej i budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 12. Teren elementarny S.B.3075.MC

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla działki geodezyjnej nr 2/9:
 - a) zakazuje się zmniejszenia powierzchni terenu biologicznie czynnej istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
 - b) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie kompozycji zieleni w zachodniej części działki,
 - c) wprowadza się bogaty program zieleni wewnątrz kwartału zabudowy.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy

- przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 3, 8, 11;
- 3) na działce geodezyjnej nr 2/9 dopuszcza się istniejącą zabudowę wysuniętą poza obowiązującą linię zabudowy;
 - 4) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych;
 - 5) wysokość zabudowy frontowej do zachowania – nie dotyczy budynków objętych ochroną konserwatorską;
 - 6) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
 - 7) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
 - 8) w budynkach przy ul. Zacisznej 4, al. Wyzwolenia 107, 109, 115, ul. ks. Piotra Skargi 1-3, oznaczonych na rysunku planu oraz al. Wyzwolenia 111, 113:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, w przypadku realizacji ustalenia w pkt 4 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
 - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
 - c) dopuszcza się niezbędną rozbudowę/nadbudowę istniejącego poddasza umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami minimalnej wysokości użytkowej kondygnacji pod warunkiem:
 - zachowania gzymsów koronujących i wystroju frontowego poddasza, z zastrzeżeniem pkt § 6 ust. 3 pkt 30,
 - zachowania wysokości elewacji frontowej wyznaczonej przez wysokość ściany frontowej budynku (bez możliwości nadbudowy na ścianie frontowej),
 - realizacji jednakowej wysokości na całej szerokości budynku od strony ulicy;
 - d) na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połączone,
 - e) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
 - 9) w budynkach przy ul. Zacisznej 4, al. Wyzwolenia 107, 109, 115, ul. ks. Piotra Skargi 1-3, oznaczonych na rysunku planu zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego;
 - 10) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
 - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;

- 11) w budynku przy ul. ks. Piotra Skargi 3-5a, ul. Zacisznej 4a stanowiącym dobro kultury współczesnej, oznaczonym na rysunku planu obowiązuje utrzymanie kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - a) gabarytów wysokościowych, formy dachu,
 - b) kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych,
 - c) istniejącej kolorystyki elewacji;
- 12) garaże wolno stojące i budynki gospodarcze – do likwidacji;
- 13) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: istniejący schron pod budynkiem przy ul. ks. Piotra Skargi 1 – do zachowania;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,6 – 6,0.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: ks. Piotra Skargi, Wyzwolenia, Zacisznej, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.B.3075.MC i spoza granic planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: ciepłej, elektroenergetycznych i budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę nowej stacji.

§ 13. Teren elementarny S.B.3076.MC

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna śródmiejska zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem terenów 1.MC i 2.MC, określonych na rysunku planu;
- 2) dla terenu 1.MC minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 30 % działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni;
- 4) dla terenu 2.MC oraz dla terenu przy ul. ks. Jana Długosza 23 dopuszcza się zastąpienie powierzchni terenu biologicznie czynnej bogatym programem zieleni.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;

- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 13, 15;
- 3) w granicach terenu elementarnego z wyłączeniem terenu 1.MC i terenu 2.MC dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 1.MC: 40 % działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 21;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 2.MC: 80 %;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy frontowej:
 - a) na terenie 1.MC: mierzona od poziomu terenu drogi wspomagającej, położonej poza obszarem planu, do gzymsu wieńczącego - 18,5 m a do najwyższego punktu przekrycia dachu – 21,0 m, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b, c,
 - b) w sąsiedztwie budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10-11 większa o 2 m niż wysokość budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10-11, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje,
 - c) w sąsiedztwie budynku przy ul. ks. Jana Długosza 23 większa o 2 m niż wysokość budynku przy ul. ks. Jana Długosza 23, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje,
 - d) na działce przy ul. ks. Jana Długosza 19 nie większa niż wysokość wyższego budynku, do którego ma przylegać nowa zabudowa, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje;
- 7) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału nie większa niż wysokość zabudowy frontowej z wyłączeniem terenu 1.MC;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy wewnątrz kwartału, na obszarze 1.MC – 12 m;
- 9) nowe budynki kryte dachami płaskimi lub pulpitowymi;
- 10) na działce przy ul. ks. Jana Długosza 19 realizuje się zabudowę o maksymalnej powierzchni zabudowy - 300 m², przylegającą do budynków przy ul. ks. Jana Długosza 18 i ul. ks. Jana Długosza 20;
- 11) wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu realizuje się zabudowę przylegającą do budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10-11;
- 12) na terenie 1.MC, istniejąca w dniu wejścia w życie niniejszego planu, zabudowa barakowa, magazynowa i produkcyjna, komórki gospodarcze, wiaty, garaże – do likwidacji. Nie dotyczy podstacji trakcyjnej MZK. Wewnątrz kwartału dopuszcza się zachowanie historycznych budynków pofabrycznych o estetycznych walorach wystroju ceglanych elewacji;
- 13) w budynkach przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 1-11, ul. ks. Jana Długosza 18a, 18, 20-22, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:

- zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, w przypadku realizacji ustalenia w pkt 3 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
- b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
- c) dopuszcza się niezbędną rozbudowę/nadbudowę istniejącego poddasza umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami minimalnej wysokości użytkowej kondygnacji pod warunkiem:
- zachowania gzymsów koronujących i wystroju frontowego poddasza, z zastrzeżeniem pkt § 6 ust. 3 pkt 30,
 - zachowania wysokości elewacji frontowej wyznaczonej przez wysokość ściany frontowej budynku (bez możliwości nadbudowy na ścianie frontowej),
 - realizacji jednakowej wysokości na całej szerokości budynku od strony ulicy,
- d) na dachach stromych od strony dróg publicznych dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
- e) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
- f) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego;
- 14) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 15) w budynkach z kompleksu dawnej fabryki B. Stoewera, przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10-11 oraz w budynku fabrycznym przy ul. ks. Jana Długosza 23, wpisanych do rejestru zabytków, obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
- a) zasadniczych gabarytów wysokościowych, bryły wraz z formą i rodzajem pokrycia dachu,
 - b) kompozycji i detalu architektonicznego elewacji,
 - c) stolarki okiennej i drzwiowej; w przypadku wymiany obowiązuje wykonanie nowej stolarki na wzór historycznej,
 - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych;
- 16) dopuszcza się nową zabudowę przylegającą do budynku przy ul. ks. Jana Długosza 23 od strony południowej;
- 17) realizację zabudowy terenu 1.MC oraz 2.MC w pasie 20 m wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu warunkuje się realizacją drogi klasy głównej wraz z drogą wspomagającą, poza granicami planu;
- 18) obiekty na potrzeby obrony cywilnej:
- a) istniejący schron pod budynkiem przy ul. ks. Jana Długosza 18 – do zachowania,

- b) istniejące ukrycie wolno stojące na zapleczu budynku przy ul. ks. Jana Długosza 23 – do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 19;
- 19) dopuszcza się likwidację istniejącego obiektu obrony cywilnej pod warunkiem wykonania ukrycia o pojemności i parametrach nie mniejszych niż w obiekcie likwidowanym;
- 20) na terenie 1.MC, dopuszcza się lokalizację tymczasowego parkingu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem;
- 21) na terenie przy ul. ks. Jana Długosza 23 maksymalna powierzchnia zabudowy 75 % działki budowlanej.
- 22) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5 – 5,0;

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: ks. Jana Długosza, Juliana Ursyna Niemcewicza, ks. bpa Adama Naruszewicza, z projektowanej na działce nr 24/30 oraz częściowo na działce nr 24/26 obręb 3026 drogi wspomagającej, położonych poza granicą planu;
- 2) dopuszcza się obsługę terenu 2.MC z ul. Zygmunta Krasińskiego poprzez istniejący przejazd bramny w budynku przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10;
- 3) do czasu budowy drogi głównej dopuszcza się obsługę z istniejącej ul. Zygmunta Krasińskiego;
- 4) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.B.3076.MC i spoza granic planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych i budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę nowych stacji;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont podstacji prostownikowej, do obsługi trakcji tramwajowej, zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV.

§ 14. Teren elementarny S.B.3077.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 20 %, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce geodezyjnej nr 100 oraz w granicach posesji przy ul. Niemcewicza 35 (działka geodezyjna nr 28 oraz część działki

nr 22/8) - 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej;

3) obowiązuje utrzymanie szpaleru głogów rosnących wzdłuż ul. ks. Jana Długosza.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp oraz istniejących słupów, z zastrzeżeniem pkt 13, 14, 17;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych, z zastrzeżeniem pkt 4 i 9;
- 4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnie o 100 m² powierzchni zabudowy, związanej z realizacją garażu podziemnego;
- 5) realizuje się garaż podziemny wewnątrz kwartału zabudowy;
- 6) wysokość zabudowy oficynowej nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 7) wysokość zabudowy przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 35 a – do zachowania;
- 8) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 9) przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza realizuje się nową zabudowę, jako przylegającą do budynku przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 35, o powierzchni zabudowy do 125 m²;
- 10) wysokość nowej zabudowy, o której mowa w pkt 9 nie większa niż wysokość budynku przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 35, lecz nie mniej niż 4 kondygnacje;
- 11) garaże naziemne przylegające do budynku przy ul. ks. Jana Długosza 11 – do likwidacji;
- 12) dopuszcza się dalsze funkcjonowanie istniejącej piekarni;
- 13) w budynkach przy ul. ks. Hugona Kołłątaja 20-27 oraz w budynku przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 35, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, w przypadku realizacji ustalenia w pkt 3 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji;
 - b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
 - c) dopuszcza się niezbędną rozbudowę/nadbudowę istniejącego poddasza umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami minimalnej wysokości użytkowej kondygnacji pod warunkiem:

- zachowania gzymsów koronujących i wystroju frontowego poddasza, z zastrzeżeniem pkt § 6 ust. 3 pkt 30,
 - zachowania wysokości elewacji frontowej wyznaczonej przez wysokość ściany frontowej budynku (bez możliwości nadbudowy na ścianie frontowej),
 - realizacji jednakowej wysokości na całej szerokości budynku od strony ulicy;
- d) na dachach stromych dodatkowo doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe,
- e) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 14) w budynku przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 35:
- a) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się wykonanie nowych otworów okiennych, nawiązując do kompozycji elewacji,
 - b) obowiązuje wykonanie północnej elewacji szczytowej nawiązującej kompozycją do elewacji frontowej, dopuszcza się realizację otworów okiennych pod warunkiem objęcia realizacją całej elewacji;
- 15) w parterach budynków przy ul. ks. Hugona Kołłątaja, ul. Juliana Ursyna Niemcewicza, dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 16) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych według następujących zasad:
- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 17) w budynkach przy ul. ks. Jana Długosza 11-13, ul. ks. bpa Adama Naruszewicza 9, oznaczonych na rysunku planu oraz przy ul. ks. bpa Adama Naruszewicza 10a, 10b:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej; w przypadku realizacji ustalenia w pkt 3 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
 - b) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się doświetlenie poprzez okna połaciowe;
 - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
 - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego,
 - e) dla poszczególnych ciągów zabudowy pasmowej obowiązuje zachowanie jednakowych rozwiązań kolorystycznych oraz jednakowego pokrycia dachu;
- 18) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,1 - 5,0;
- 19) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji, z zastrzeżeniem pkt 13.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: ks. Hugona Kołłątaja, Juliana Ursyna Niemcewicza, ks. Jana Długosza, ks. bpa Adama Naruszewicza, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.B.3077.MW,U i spoza granic planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci elektroenergetycznych i budowę sieci w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej z sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę nowej stacji.

§ 15. Teren elementarny S.B.3078.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 20 %;
- 2) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie istniejącej kompozycji zieleni na działce geodezyjnej nr 23/2.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 9, 10;
- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych;
- 4) zakazuje się zmiany kompozycji zespołu zabudowy pasmowej;
- 5) zachowuje się istniejący przedogródek przy ul. ks. bpa Adama Naruszewicza 1-2;
- 6) na terenie przedogródka:
 - a) zakazuje się zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej,

- b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
- 7) w budynkach przy ul. ks. bpa Adama Naruszewicza 1-8, ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 39-41, ul. ks. Jana Długosza 14-17, oznaczonych na rysunku planu oraz w budynku przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 38:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
- gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej; w przypadku realizacji ustalenia w pkt 3 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
- b) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
- dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,
 - od strony wnętrza kwartału lukarny o powtarzalnych gabarytach, komponowane na jednakowych zasadach dla poszczególnych budynków, nawiązujące do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
- d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego,
- e) dla poszczególnych ciągów zabudowy pasmowej obowiązuje zachowanie jednakowych rozwiązań kolorystycznych oraz jednakowego pokrycia dachu;
- 8) w budynkach przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 36, 37, oznaczonych na rysunku planu:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
- zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, w przypadku realizacji ustalenia w pkt 3 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
- b) w przypadku przebudowy lokali mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza,
- c) dopuszcza się niezbędną rozbudowę/nadbudowę istniejącego poddasza umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami minimalnej wysokości użytkowej kondygnacji pod warunkiem:
- zachowania gzymsów koronujących i wystroju frontowego poddasza, z zastrzeżeniem pkt § 6 ust. 3 pkt 30,
 - zachowania wysokości elewacji frontowej wyznaczonej przez wysokość ściany frontowej budynku (bez możliwości nadbudowy na ścianie frontowej),
 - realizacji jednakowej wysokości na całej szerokości budynku od strony ulicy,
- d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego;
- 9) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe według następujących zasad:

- a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: 1,7-2,5;
- 11) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji, z zastrzeżeniem pkt 8.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z ulic: Juliana Ursyna Niemcewicza, ks. Jana Długosza, ks. bpa Adama Naruszewicza, położonych poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.B.3078.MW,U i spoza granic planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej i budowę sieci w terenie elementarnym.

§ 16. Teren elementarny S.B.3079.MW,U

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 25 % z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) realizuje się bogaty program zieleni w nawiązaniu do istniejącej historycznej kompozycji zespołu zieleni z elementami małej architektury i ukształtowaniem terenu;
- 3) zakazuje się wycinki drzew za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się konieczną wycinkę pojedynczych drzew, związaną z realizacją garażu podziemnego, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ubytki zieleni wysokiej należy uzupełniać nowymi nasadzeniami.

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

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, balkonów do 1,30 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp, z zastrzeżeniem pkt 11;

- 3) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków np. realizacja szybów windowych;
- 4) dopuszcza się zwiększenie maksymalnie o 100 m² powierzchni zabudowy, związanej z realizacją garażu podziemnego;
- 5) realizuje się garaż podziemny wewnątrz kwartału zabudowy;
- 6) zakazuje się zmiany kompozycji zespołu zabudowy pasmowej;
- 7) budynki kryte dachami stromymi;
- 8) w pierzei ul. Franciszka Karpińskiego zachowuje się układ przedogródków;
- 9) na terenie przedogródków:
 - a) zakazuje się zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej,
 - b) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych,
 - c) dopuszcza się wyгородzenie w formie metalowego ogrodzenia;
- 10) garaże naziemne przy ul. Elizy Orzeszkowej – do likwidacji; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu realizacji garażu podziemnego;
- 11) w budynkach przy ul. Elizy Orzeszkowej 1-10, ul. Zygmunta Krasińskiego 20-24 oraz ul. Franciszka Karpińskiego 1, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
 - gabarytów wysokościowych, formy dachu wraz z pokryciem ceramicznym lub ceramicznopodobnym,
 - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej; w przypadku realizacji ustalenia w pkt 3 obowiązuje nawiązanie do kompozycji elewacji,
 - b) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
 - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe,
 - od strony wnętrza kwartału lukarny o powtarzalnych gabarytach, komponowane na jednakowych zasadach dla poszczególnych budynków, nawiązujące do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - c) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
 - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego,
 - e) dla poszczególnych ciągów zabudowy pasmowej obowiązuje zachowanie jednakowych rozwiązań kolorystycznych oraz jednakowego pokrycia dachu;
- 12) w parterach budynków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych według następujących zasad:
 - a) nawiązuje się do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
 - b) zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru;

13) obiekty na potrzeby obrony cywilnej: projektowany wewnątrz kwartału garaż podziemny dostosowany do wymagań obrony cywilnej;

14) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: 1,3 – 1,8;

15) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

1) obsługa z ulic: Zygmunta Krasińskiego, Mikołaja Reja, Franciszka Karpińskiego, Elizy Orzeszkowej, położonych poza granicą planu;

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

6. Ustalenia inżynierskie:

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie S.B.3079.MW,U i spoza granic planu;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej i budowę sieci w terenie elementarnym.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

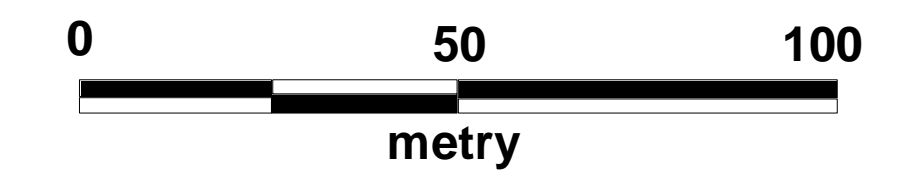
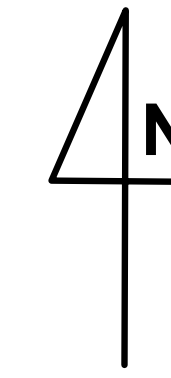
§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego obszaru planu.

§ 18. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XLII/1056/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko - Niemierzyńska” w Szczecinie (Dz.Urz.Woj.Zachpom. Nr 6 z 22.01.2010 r. poz. 117).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały Nr Rady Miasta Szczecin
z dnia w sprawie miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
"Bolinko - Niemierzyńska 2" w Szczecinie

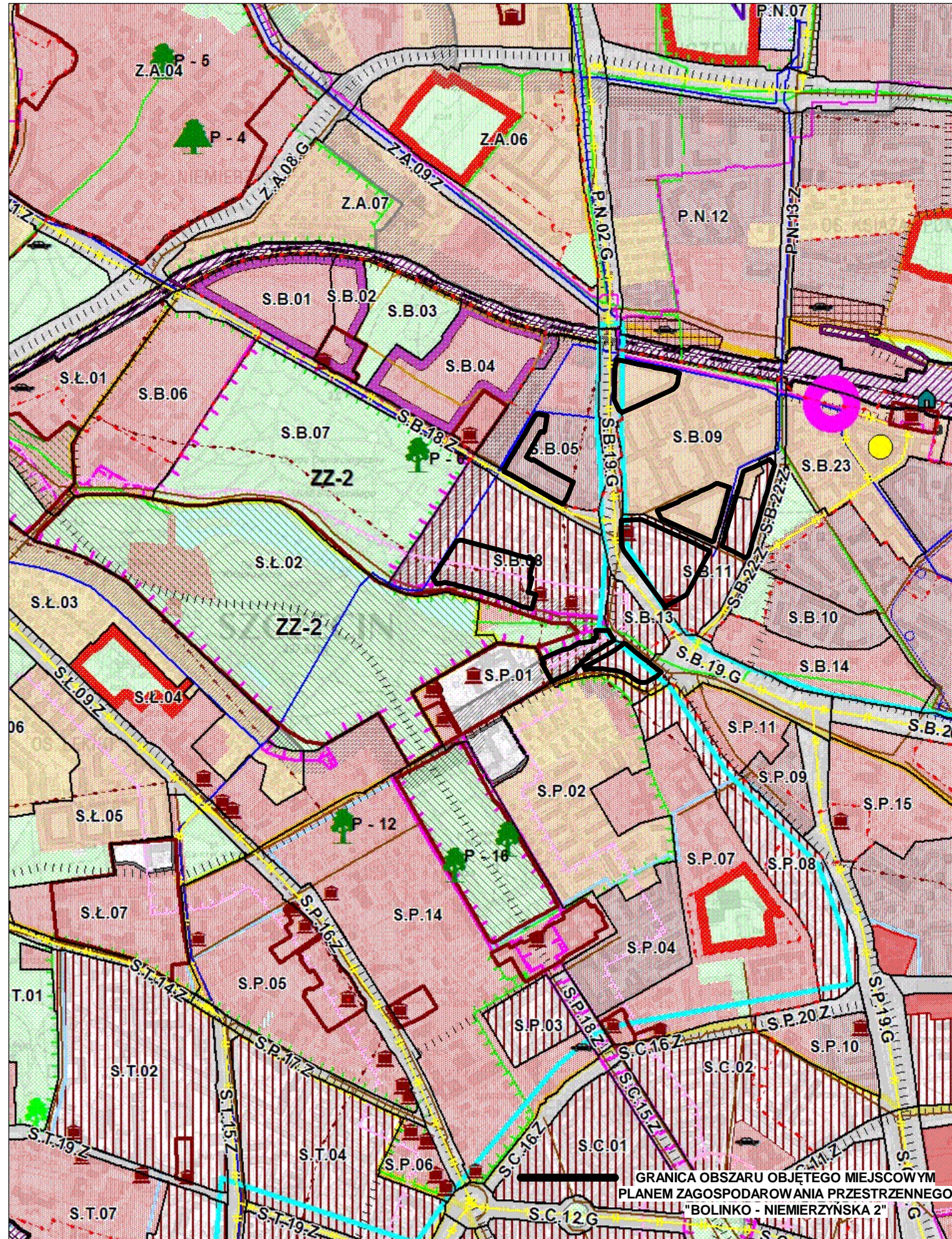


LEGENDA
SKALA 1:1000

OZNACZENIA OGÓLNE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH UŻYTKOWANIA (TERENY ELEMENTARNE)
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE)
OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH	
	S.B.3070.MW.U - S.B.3079.MW.U S - SYMBOL DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE
	B - SYMBOL OSIEDLA NIEBUSZEWO - BOLINKO
	3 - NUMER PLANU W OSIEDLU
	070...079 - NUMERY TERENÓW ELEMENTARNYCH W PLANIE
 - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENÓW
OZNACZENIA WYDZIELEŃ WEWNĘTRZNYCH	
	1 - NUMER WYDZIELENIA W TERENIE ELEMENTARNYM
 - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENÓW	
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG WBDOWANYCH
	TEREN WIELOFUNKCYJNEJ ŚRÓDMIEJSKIEJ ZABUDOWY MIESZKANOWEJ, MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ I USŁUGOWEJ
	TEREN STACJI TRANSFORMATOROWEJ
OZNACZENIA	
	OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	BUDYNKI WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	BUDYNEK STANOWĄCY DOBRO KULTURY WSPÓLNEJ
	BUDYNKI W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	MIEJSCE DOSTĘPU DO DROGI PUBLICZNEJ
	NUMERY POLICYJNE (ADRESOWE)

Niniejszy projekt opracowano na mapach sporządzonych z arkuszy mapy zasadniczej w skali 1 : 500 przetworzonych numerycznie





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr Rady Miasta Szczecin z dn.....
 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 pod nazwą "Bolinko - Niemierzyńska 2" w Szczecinie.
 Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
 miasta Szczecina (Uchwała nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.)
 z oznaczeniem granic obszaru objętego miejscowym planem
 zagospodarowania przestrzennego "Bolinko - Niemierzyńska 2" w Szczecinie

skala 1 : 10 000

LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE W YMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol dzielnicy, B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISŁENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY W EW. WĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- LASY
- ZIELEŃ CEMENTARNA
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODMIEJSKIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA W WIELORODZINNA W WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA W WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW. YZEJ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFULATU
- TERENY DO ZALESIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW. YZEJ 2000 m²
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISLE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE
- KOMUNIKACJA:**
- ULICE ZBIORCZE
- ULICE GŁÓWNE
- ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- DROGI EKSPRESOWE
- AUTOSTRADY
- WYDZIELONE TERENY POD SST
- W AŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
- W AŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
- ZAJĘDZIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ

- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA
- TURYSTYKA I SPORT:**
- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE
- INŻYNIERIA:**
- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNIE W ODDCIGÓWIE
- PLANOWANA ZBIORNIKI W ODDCIGÓWIE
- MAGISTRALNE W ODDCIGÓWIE
- PLANOWANE MAGISTRALNE W ODDCIGÓWIE
- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I-STOPNIA
- GAZOCIĄGI W WYSOKIEJ CIŚNIENIA
- PLANOWANE GAZOCIĄGI W WYSOKIEJ CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIEPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPIĘCIA 220 kV I 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE W WYSOKICH NAPIĘCIACH 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE W WYSOKICH NAPIĘCIACH 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE W WYSOKICH NAPIĘCIACH 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE W WYSOKICH NAPIĘCIACH 110 kV
- CIEPLOWNIE
- MAGISTRALNE CIEPLOWNE

- PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPLOWNE
- WĄLY PRZECIWOZDZIOWE
- PLANOWANE WĄLY PRZECIWOZDZIOWE
- POMPOWNIE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELADUNKOWE I ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKŁADANIA, UNIESKODLIWIENIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI
- OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**
- OBSZARY ZABYTEKOWE W PISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- OBIEKTY ZABYTEKOWE W PISANE DO REJESTRU ZABYTEKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPZYCJI
- STREFA "W I" ŚCISLEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W II" CZĘŚCIEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W III" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPOZYCJA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPOZYCJA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPOZYCJA REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIENIEJ / NIEOŻYWIENIEJ
- PROPOZYCJA POMNIKI PRZYRODY OŻYWIENIEJ / NIEOŻYWIENIEJ
- ISTNIĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPOZYCJA UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPOZYCJA ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- ZPK
- ZPK
- SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PROPOZYCJA POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBSZARY NARAŻONE NA OBUJANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 2” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

§ 1. W granicach niniejszego planu brak terenów elementarnych, na których występują inwestycje celu publicznego, w których zapisane zostałyby inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2013 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 2” w Szczecinie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zm. z 2012 r. poz. 951, poz. 1445; zm. z 2013 r. poz. 21, poz. 405), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 2” w Szczecinie, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach: od 01 lutego do 22 lutego 2013 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wniesiono w ustalonym terminie do dnia 8 marca 2013 r. dwie uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalno-prawnej prac planistycznych.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył powyższe uwagi w dniu 22.03.2013 r.

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

Uwagi dotyczą rezygnacji z planowanej realizacji garażu podziemnego w terenie elementarnym S.B.3078.MW,U;

Uwagi uwzględnione: usunięto w ustaleniach szczegółowych zapisy dotyczące realizacji garażu podziemnego wewnątrz zespołu zabudowy.

Uzasadnienie

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 2” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XVII/469/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 2” w Szczecinie, zmienionej Uchwałą Nr XXII/609/12 r. Rady Miasta Szczecin z dnia 17 września 2012 r.

2. Plan obejmuje osiem obszarów o łącznej powierzchni ok. 9 ha, położonych na obszarze osiedla Niebuszewo – Bolinkow dzielnicy Śródmieście, na których obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska”.

3. Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) wprowadza szczegółowe zapisy dotyczące ochrony konserwatorskiej budynków historycznych oraz ochrony budynku przy ul. ks. Piotra Skargi 3-5a, ul. Zacisznej 4a, stanowiącego dobro kultury współczesnej,
- b) koryguje wskazane budynki historyczne objęte Gminną Ewidencją Zabytków zgodnie z aktualną listą,
- c) dopuszcza możliwość zmiany konstrukcji dachu budynku przy al. Wyzwolenia 119 w celu zmiany sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne, zgodnie z wnioskiem złożonym przez osobę fizyczną (przy poparciu Wspólnoty Mieszkaniowej),
- d) w terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza usługi wbudowane,
- e) precyzuje zapisy związane z reklamami,
- f) likwiduje istniejący zapis mówiący o obsłudze terenu przez istniejące przejazdy bramne przy ul. Niemierzyńskiej 23 oraz ul. Teofila Lenartowicza 21, 22 zgodnie ze złożonym wnioskiem,
- g) dopuszcza możliwość zabudowy balkonów/loggi od strony wewnątrz kwartałów, zgodnie ze złożonym wnioskiem.