

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 3” w Szczecinie**

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

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XL/1081/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 24 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 3” w Szczecinie oraz 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 „Bolinko – Niemierzyńska 3” w Szczecinie na obszarze osiedla Niebuszewo – Bolinko, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 5,6 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, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko-Niemierzyńska 3” 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 miasta 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 wydzielania wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

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

3. Ustala się symbole przeznaczenia wydzielań wewnętrznych w planie: 1.1ZP, 1.2ZP, 1.1MW-U, 1.2MW-U, 3.1MW-U.

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) **blękitno-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. wegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnicz, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **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;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 11) **obszar rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej** – obszar realizacji specjalnej polityki przestrzennej określony w odrębnych uchwałach rady miasta; na obszarze zakłada się realizację programów, które określą szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, w szczególności zakres wyburzeń, remontów oraz budowy obiektów;
- 12) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 13) **obudowa estetyczna** - konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;

- 14) **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 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, 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, gzysów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru 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;
- 15) **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;
- 16) **rewaloryzacja zainwestowania** - przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;
- 17) **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;
- 18) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 19) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo- rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 20) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 21) **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 pięciopęcikowa,
    - minimum 250 cm: daglezwia, 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;
- 22) **wysoka kondygnacja parteru z usługami** – kondygnacja parteru wyższa od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego m.in. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, kształtowaniem witryn o proporcjach prostokątów stojących lub ich wielokrotności;
  - 23) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
  - 24) **zielenie urządzone** - zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;
  - 25) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zielenie niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m<sup>2</sup>, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 4.1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje się:
  - a) lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.,
  - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji garaży naziemnych,
  - d) składowania na otwartej przestrzeni;
- 2) plan nie ogranicza możliwości lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

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

- 1) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 2) obowiązuje ochrona dziko występujących roślin, zwierząt i ich siedlisk objętych ochroną, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt i możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 4) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 6) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 7) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

### **3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; w granicach strefy znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
  - a) układ przestrzenny z obrzeżną zabudową pierzejową kwartałów,
  - b) relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy, elementy historycznego zagospodarowania terenu,
  - c) obiekty o wartościach zabytkowych;
- 3) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych:
  - a) wpisane do rejestru zabytków:
    - budynki kompleksu dawnej fabryki B. Stoewera przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10 -11 (nr rejestru: A-883),
    - dawny budynek fabryczny wraz z otoczeniem przy ul. ks. Jana Długosza 23 (nr rejestru: A-305),
  - b) ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
    - kamienice przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 1-11,
    - kamienice przy ul. ks. Jana Długosza 1, 2, 2a, 3, 4, 18, 18a, 20, 21, 22, 24,
    - kamienice przy al. Wyzwolenia 80, 82, 84, 84b,
    - kamienice przy ul. Zygmunta Krasińskiego 1,2
    - kamienica przy ul. Św. Barbary 5, 5a,
    - kamienica przy ul. ks. Hugona Kołłątaja 31,
  - c) chronione ustaleniami planu, stanowiące część dawnych zabudowań fabrycznych:
    - budynek oznaczony literą A na dz. nr 24/13,
    - budynki oznaczone literami B, C na dz. nr 24/42;
- 4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się ochronę zasadniczej kompozycji obiektu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 5) w obiektach o wartościach zabytkowych, wskazanych adresowo w ustaleniach szczegółowych, z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
  - a) ochronie podlega:
    - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
    - 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,
    - w parterach budynków przebudowę istniejących lokali usługowych oraz mieszkalnych na cele usługowe, z nawiązaniem do kompozycji obiektu, z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru;
- 6) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego.

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

- 1) w granicach planu ustala się obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 2) w granicach planu ustala się obszar rehabilitacji i rewitalizacji zagospodarowania terenu, zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej, wewnętrznej i zieleni urządzonej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;

- 4) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się wysunięcia termoizolacji budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 6;
- 7) 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;
- 8) w budynkach mieszkalno-usługowych i budynkach użyteczności publicznej, w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), ustala się realizację ukryć podstawowej odporności, zapewniających w razie potrzeby możliwość zaadaptowania ich do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 9) wskazuje się do likwidacji istniejące garaże, budynki gospodarcze, komórki lokatorskie wolno stojące lub dobudowane; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu realizacji ustaleń planu;
- 10) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej publicznej obowiązuje:
  - a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna,
  - b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 11) 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;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermaszu świątecznego, imprezy sportowo-rekreacyjnej,
  - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych;
- 14) dopuszcza się realizację paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 15) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – 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:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5 – 1 mp/ 1 lokal mieszkalny	2 mp/100 lokali mieszkalnych	0,2 –mp/ 1 lokal mieszkalny

2	Hotele	1 – 2,5 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1,25 – 2,5 mp/100 miejsc hotelowych
3	Domy studenckie, hotele pracownicze	0,5 – 1 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	1 – 1,5 mp/10 łóżek
4	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	0,5 – 1 mp/10 podopiecznych	0,5 mp/10 podopiecznych	nie mniej niż 2 mp/100 podopiecznych
5	Schroniska młodzieżowe	0,5 – 1 mp/10 łóżek	1 mp/1 obiekt	1 – 2,5 mp/10 łóżek
6	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	1 – 2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,5 – 2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
7	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	0,5 – 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 – 3 mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
8	Biura, urzędy, banki	0,5 – 1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,6 – 1,6 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
9	Przychodnie	1 – 2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 0,2 mp/ 1 gabinet
10	Kina, teatry	10 – 20 mp/100 miejsc siedzących	1 mp/200 miejsc siedzących	2,5 – 5 mp/100 miejsc siedzących
11	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie więcej niż 1 mp/ 5 zatrudnionych	0	0
12	Biblioteki, kluby osiedlowe	nie więcej niż 1 mp/ 20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp	1 – 2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
13	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 2 mp/ 25 dzieci	1 mp/1 obiekt	nie mniej niż 2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
14	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 – 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 – 1,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
15	Salony konferencyjne	nie więcej niż 10 mp/ 100 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,25 – 2,5 mp/ 100 miejsc
16	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	1 – 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	0
17	Usługi różne	0,5 – 2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	nie mniej niż 0,2 mp/ 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

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) 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 (np. ogródki gastronomiczne itp.),
  - obiektów o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 3 lit. a;
- 16) ustala się pas ochrony funkcyjnej wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej niskiego napięcia nn, o szerokości 7 m (po 3,5 m po obu stronach osi linii);
- 17) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 18) w pasach technicznych, stanowiących niezabudowane pasy terenu (poza pasami drogowymi), które zabezpieczają eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 19) szerokości pasów technicznych i odległości nowej zabudowy od sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych ustala się wg potrzeb technicznych z uwzględnieniem projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 20) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej.

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

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi zbiorcze oznaczone w planie;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ oraz 1KR, 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 przeznaczonych 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, w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, wysokość zabudowy, nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacyjnych oraz dojazdów i dojazdów 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 13;
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;



- 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 lub ogólnospławnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
  - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu powstania (nie dotyczy terenów infrastruktury technicznej), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
  - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
  - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) 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 i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
  - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
  - c) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych, zamykające się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolem MW-U,
  - d) produkcję energii dopuszcza się wyłącznie jako funkcję uzupełniającą przeznaczenie terenu.
- 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) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i ich budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
- 13) 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;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

#### **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-U (powierzchnia 0,8 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne;
- 3) przeznaczenie wydzieleń wewnętrznych 1.1ZP, 1.2ZP: tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem oznaczonych na rysunku planu wydzieleń wewnętrznych 1.1ZP, 1.2ZP;
- 2) dla wydzieleń wewnętrznych 1.1ZP, 1.2ZP minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 70%;
- 3) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.2ZP obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy do zachowania;
- 2) istniejąca wysokość zabudowy do zachowania;
- 3) na terenie wydzieleń wewnętrznych 1.1ZP i 1.2ZP:
  - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
  - b) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy al. Wyzwolenia 80, 82, ul. ks. Jana Długosza 1, 2, 2a, 3, 4, ul. Św. Barbary 5, 5a oraz ul. ks. Hugona Kołłątaja 31, obowiązują ustalenia § 4 ust. 3;
- 5) obowiązuje wykonanie elewacji bocznej nawiązującej kompozycją i detalem architektonicznym do elewacji frontowej:
  - a) w budynku przy ul. ks. Hugona Kołłątaja 31, od strony ronda im. Jerzego Giedroycia i ul. Św. Barbary,
  - b) w budynku przy al. Wyzwolenia 80, od strony ronda im. Jerzego Giedroycia;
- 6) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. Św. Barbary 5a, do zachowania;
- 7) obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 8) orientacyjny przebieg ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu;
- 9) ustala się połączenia piesze, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu;
- 10) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów elementarnych: 2KDZ, 1KDL oraz z ul. Św. Barbary lub ul. ks. Hugona Kołłątaja, położonych poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

## **§ 6. Teren elementarny 2MW-U (powierzchnia 0,3 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem działki nr 24/23 obr. 3026;
- 2) dla działki nr 24/23 obr. 3026 minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 15 %;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej i dopuszczenie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy do zachowania;
- 2) istniejąca wysokość zabudowy do zachowania;
- 3) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy al. Wyzwolenia 84, 84b, ul. Zygmunta Krasińskiego 1, 2, obowiązują ustalenia § 4 ust. 3;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów elementarnych: 2KDZ, 1KDL, 1KR;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 7. Teren elementarny 3MW-U (powierzchnia 1,3 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 25% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem terenu wydzielenia wewnętrznego 3.1MW-U;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 3.1MW-U: 10%;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej i dopuszczenie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie wydzielenia wewnętrznego 3.1MW-U maksymalna powierzchnia zabudowy: 80%;
- 3) obowiązuje nowa zabudowa obrzeżna uzupełniająca pierzeje ul. ks. Jana Długosza i ul. Zygmunta Krasińskiego;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu lub do najwyższej położonego punktu obudowy estetycznej:
  - a) 19 m n.p.t. dla zabudowy wzdłuż ul. ks. Jana Długosza,
  - b) 15 m n.p.t. dla zabudowy wzdłuż ul. Zygmunta Krasińskiego;
- 5) nowe budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) dla nowej zabudowy wzdłuż ul. Zygmunta Krasińskiego:
  - a) obowiązuje realizacja wysokiej kondygnacji parteru z usługami,
  - b) obowiązuje nawiązanie do kompozycji obiektów przemysłowych przełomu XIX i XX wieku, w tym rozwiązań materiałowych m.in. ceramicznych okładzin,
  - c) zakazuje się lokalizowania balkonów na elewacji frontowej od strony ulicy;
- 7) obowiązuje połączenie piesze - dawny wjazd na teren fabryki, oznaczone na rysunku planu na wysokości działek nr 24/30, 24/37, 24/38, 24/41, z zachowaniem historycznej nawierzchni brukowanej;
- 8) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Zygmunta Krasińskiego 10, obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 9) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. ks. Jana Długosza 18, 18a, 20, 21, 22, ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, obowiązują ustalenia § 4 ust. 3;
- 10) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. ks. Jana Długosza 18, do zachowania;
- 11) orientacyjna lokalizacja zmiany rodzaju linii zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 12) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje realizacja zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 13) ustala się minimalną powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) 100 m<sup>2</sup> dla zabudowy obrzeżnej uzupełniającej pierzeję ul. ks. Jana Długosza,
  - b) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy obrzeżnej uzupełniającej pierzeję ul. Zygmunta Krasińskiego,
  - f) dopuszcza się realizację zwartej terenu rekreacyjno – wypoczynkowego w terenie 4MW-U;
- 14) ustala się połączenia piesze, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu;
- 15) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 16) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów elementarnych: 1KDL, 1KR lub ul. Juliana Ursyna Niemcewicza, położonej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

## **§ 8. Teren elementarny 4MW-U (powierzchnia 1,2 ha)**

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

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%, z wyłączeniem działki nr 24/34 obr. 3026;
- 2) dla działki nr 24/34 obr. 3026 minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 5%;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej i dopuszczenie błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dla budynku przy ul. ks. Jana Długosza 24 istniejąca powierzchnia zabudowy do zachowania;
- 3) dla budynku przy ul. ks. Jana Długosza 23 maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 75 %;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy na styku z terenem 3MW-U do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu lub do najwyższej położonego punktu obudowy estetycznej nie większa niż 16 m n.p.t.;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy pomiędzy terenem 1KR i 3MW-U, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu lub do najwyższej położonego punktu obudowy estetycznej: 12 m n.p.t., z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy wzdłuż terenu 1KR, na styku z budynkiem przy ul. ks. Jana Długosza 24, do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu lub do najwyższej położonego punktu obudowy estetycznej: 18 m n.p.t.;
- 7) nowe budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 8) obowiązuje nowa zabudowa obrzeżna uzupełniająca pierzeję ul. ks. Jana Długosza, nawiązująca kompozycją obiektu do elewacji frontowej zabudowy przy ul. ks. Jana Długosza 24;
- 9) dla zabudowy i zagospodarowania terenu wewnątrz kwartału obowiązuje nawiązanie do kompozycji obiektów przemysłowych przełomu XIX i XX wieku, w tym m.in. ceramicznych okładzin, a także nawierzchni;
- 10) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. ks. Jana Długosza 23, obowiązują przepisy dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 11) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. ks. Jana Długosza 24 oraz obiektów chronionych ustaleniami planu, obowiązują ustalenia § 4 ust. 3, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę obiektów chronionych ustaleniami planu z utrzymaniem ekspozycji historycznej kompozycji obiektu;
- 13) wzdłuż terenu elementarnego 1KR obowiązuje szpaler;
- 14) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje realizacja zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 15) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartej teren rekreacyjno-wypoczynkowej, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 15,
  - b) 250 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
  - c) 350 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,
  - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 16) istniejący obiekt obrony cywilnej – ukrycie wolnostojące przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 9/ul. ks. Jana Długosza 23, oznaczone na rysunku planu, do zachowania;
- 17) ustala się połączenia piesze, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu;
- 18) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 19) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów elementarnych: 1KDL, 1KR;
- 2) dopuszcza się obsługę z ul. Juliana Ursyna Niemcewicza, położonej poza obszarem planu, poprzez teren elementarny 3MW-U;

- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub zmianę lokalizacji stacji prostownikowej zasilającej trakcję tramwajową.

#### **§ 9. Teren elementarny 1KDZ (powierzchnia 0,9 ha)**

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

Przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

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

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) po realizacji docelowego układu drogowego na dz. 16/4 obr. 1002 obowiązuje:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) zakaz realizacji parkingów i miejsc postojowych.

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

- 1) ustala się przekrój:
  - a) na odcinku od terenu 2KDZ do skrzyżowania z ul. Niemierzyńską: jezdnie o minimum dwóch pasach ruchu, z wbudowanym torowiskiem tramwajowym, sieć trakcyjna, obustronne chodniki,
  - b) na odcinku od skrzyżowania z ul. Niemierzyńską w kierunku północnym: jezdnie o minimum czterech pasach ruchu, z wbudowanym torowiskiem tramwajowym, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, trasa rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 15 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej oraz kolektorów sanitarnych i deszczowych.

#### **§ 10. Teren elementarny 2KDZ (powierzchnia 0,3 ha)**

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

Przeznaczenie: teren drogi zbiorczej.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie kompozycji istniejącego szpaleru przy zachowaniu jego składu gatunkowego.

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

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnie o minimum dwóch pasach ruchu, z wbudowanym torowiskiem tramwajowym, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, trasa rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 21 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowych oraz kolektorów sanitarnych i deszczowych;
- 5) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

#### **§ 11. Teren elementarny 1KDL (powierzchnia 0,5 ha)**

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

Przeznaczenie: teren drogi lokalnej.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej;

- 2) obowiązuje wykonanie krawężników i chodników z materiałów kamiennych;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

- 1) ustala się przekrój minimalny: jezdnia, zatoka parkingowa, chodnik;
- 2) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19 m;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę magistrali wodociągowej oraz kolektora ogólnospławnego;
- 6) ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

### **§ 12. Teren elementarny 1KR (powierzchnia 0,2 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie wydziałów wewnętrznych 1.1MW-U i 1.2MW-U: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, w formie nadwieszonych łączników nadziemnych.

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

- 1) obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1MW-U obowiązuje zabudowa:
  - a) jako kontynuacja zabudowy obrzeżnej realizowanej na terenie 4MW-U, uzupełniającej pierzeję ul. ks. Jana Długosza,
  - b) nawiązująca kompozycją i detalem architektonicznym do elewacji frontowej zabudowy przy ul. ks. Jana Długosza 24,
  - c) o maksymalnej wysokości do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu lub obudowy estetycznej 18 m n.p.t.,
  - d) kryta dachem płaskim,
  - e) z przejazdem bramnym, o wysokości w świetle min. 4,5 m;
- 2) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.2MW-U obowiązuje zabudowa:
  - a) jako kontynuacja zabudowy obrzeżnej realizowanej na terenie 3MW-U, uzupełniającej pierzeję ul. Zygmunta Krasińskiego,
  - b) nawiązująca kompozycją i detalem architektonicznym do elewacji frontowej zabudowy przy ul. Zygmunta Krasińskiego 1 i 2,
  - c) o maksymalnej wysokości do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu lub obudowy estetycznej 15 m n.p.t.,
  - d) kryta dachem płaskim,
  - e) z przejazdem bramnym o wysokości w świetle min. 4,5 m;
- 3) nie obowiązuje ustalenie §4 ust.4 pkt 10.

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

- 1) ustala się przekrój drogi: pieszo-jezdnia;
- 2) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 3) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 10,8 m;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

## **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 13.** 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.

**§ 14.** Na obszarze objętym planem traci moc:

- 1) 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 poz. 117);
- 2) uchwała Nr XXXI/902/13 Rady Miasta Szczecin z dnia 17 czerwca 2013 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 2” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachpom. Poz. 2752).

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

UZGODNIENIA