

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2024 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Bolinko – Niemierzyńska 4” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLV/1254/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 4” 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 4” w Szczecinie na obszarze osiedla Niebuszewo – Bolinko, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,75 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, teren usług edukacji, teren garażu, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolinko – Niemierzyńska 4” w Szczecinie 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 dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

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

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

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

- 1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) U – teren usług;
- 3) UE – teren usług edukacji;
- 4) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 5) tereny komunikacji drogowej publicznej:
  - a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
  - b) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) teren obsługi komunikacji:
  - a) KOG – teren garażu.

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrznych w planie: 1.1ZP, 1.1KR.

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

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

§ 3. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1)  **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. 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 pochylonych pod kątem nie większym niż 25°;
- 3)  **inżynieryjne urządzenie sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu, np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody, przepompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 4)  **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozemieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 5)  **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 6)  **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 7)  **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8)  **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 9)  **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10)  **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11)  **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;
- 12)  **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;
- 13)  **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;

- 14) **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;
- 15) **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;
- 16) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
    - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
    - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
    - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
    - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięcioprzęcikowa,
    - minimum 250 cm: 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;
- 17) **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, witryn;
- 18) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła, zwarta wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 19) **zielen urządzona** – zespół zieleni, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 20) **zielona ściana** – powierzchnia ściany zewnętrznej budynku pokryta roślinnością pnącą lub inną wieloletnią.

## 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 200 m<sup>2</sup>;
  - c) lokalizacji parterowych garaży naziemnych.
2. **Ustalenia ekologiczne:**
  - 1) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
  - 2) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i roślin i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 3) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,

- b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1UE, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 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) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków: kamienice przy ul. Zygmunta Krasieńskiego 89, 90, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych;
- 2) w obiektach określonych w pkt 1:
  - 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,
    - niezależnie od ustaleń planu, niezbędną rozbudowę poddaszy na całej szerokości budynku, z zachowaniem kompozycji elewacji frontowej i zwieńczenia, umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej, z wyłączeniem kamienicy przy ul. Zygmunta Krasieńskiego 90,
    - 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;
- 3) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego.

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

- 1) w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej i zieleni urządzonej obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,
  - b) maksymalna: 6;
- 4) na działkach, których udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w dniu wejścia w życie planu jest mniejszy niż określony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnego w zakresie niezbędnym do poprawy funkcjonowania i wyposażenia budynku lub terenu zgodnie z pkt 5;
- 5) 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, pomieszczeń technicznych,
  - 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;

- 6) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 7) dla parkingów naziemnych z wyłączeniem terenów komunikacji drogowej publicznej obowiązują:
- nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
  - zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 8) 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, z wyłączeniem obiektów wskazanych do likwidacji, uznaje się za zgodne z planem;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie:
- obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermaszu świątecznego, imprezy sportowo-rekreacyjnej,
  - ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych;
- 11) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. d, e – 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;
- wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5 - 1 mp / 1 lokal mieszkalny	1 mp / 50 lokali mieszkalnych	1 mp / 5 lokali mieszkalnych
2	Hotele, pensjonaty	1 mp / 4 miejsca hotelowe	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp / 50 miejsc hotelowych
3	Domy studenckie, hotele pracownicze	1 mp / 3 miejsca noclegowe	1 mp / 1 obiekt	1 mp / 25 miejsc noclegowych
4	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp / 20 podopiecznych	1 mp / 20 podopiecznych	1 mp / 50 podopiecznych
5	Sklepy	1 mp / 50 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp / 500 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	1 mp / 200 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
6	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	1 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp / obiekt	1 mp / 500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

7	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1 mp / 10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 20 miejsc konsumpcyjnych
8	Biura, urzędy, banki	1 mp/ 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp / 2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp / 200 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
9	Przychodnie	1 mp/ 1 gabinet	1 mp/ 5 gabinetów	1 mp/ 5 gabinetów
10	Domy kultury	1 mp / 100 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp / obiekt	1 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
11	Kina, teatry	1 mp / 10 miejsc siedzących	1 mp / 100 miejsc siedzących	1 mp / 50 miejsc siedzących
12	Obiekty wystawowe, galerie itp.	1 mp / 10 osób przebywających jednocześnie	1 mp / 100 osób przebywających jednocześnie	1 mp / 300 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
13	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 1 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt
14	Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	nie więcej niż 1 mp / 1 salę dydaktyczną	1 mp / szkołę	2 mp / 1 salę dydaktyczną
15	Uczelnie, obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp / 10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp / 100 studentów przebywających jednocześnie	1 mp / 20 studentów przebywających jednocześnie
16	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie więcej niż 1 mp / 5 zatrudnionych**	0	0
17	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp / 20 korzystających jednocześnie	1 mp / 50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
18	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	nie więcej niż 1 mp / 10 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 50 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 10 osób korzystających jednocześnie
19	Salę konferencyjne	nie więcej niż 1 mp / 20 miejsc konferencyjnych	1 mp / 100 miejsc konferencyjnych	1 mp / 100 miejsc konferencyjnych
20	Usługi pozostałe	1 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp / 500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp / 500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
<p>* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.</p> <p>** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie</p>				

- b) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
- c) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,

- d) 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,
  - e) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe określone w tabeli nie obowiązują w przypadku:
    - budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
    - zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 10,
    - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 12) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz nakazy, zakazy i ograniczenia w użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę zbiorczą oznaczoną w planie;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDZ oraz 1KDD zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się dodatkowe elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczonych na drogę;
- 4) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań 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) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
  - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
  - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; dopuszcza się przebudowę napowietrznej sieci ciepłej w systemie nadziemnym; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 6) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
  - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.);
  - c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
  - d) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych na obszar kolejowy znajdujący się poza granicami planu i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 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 instalacji odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
  - b) w obszarze planu dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego jako infrastruktury towarzyszącej,
  - c) nie wyznacza się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

#### **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 ok. 0,5 ha)**

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) wydzielenie wewnętrzne 1.1ZP: teren zieleni urządzonej.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP: 80%,
  - b) 15% w granicach niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki nr 11/1 z obrębu 1002,
  - c) 25% w granicach niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki nr 10/1 i 9/1 z obrębu 1002;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej i dopuszczenie błękitno-zielonej infrastruktury.



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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla działki nr 11/1 z obrębu 1002 maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 3) wysokość zabudowy: minimum 12,5 m, nie więcej niż 18,5 m;
- 4) obowiązuje zabudowa obrzeżna wzdłuż ul. Zygmunta Krasińskiego i ul. Jana Zamoyskiego;
- 5) w nowej zabudowie obrzeżnej obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) w nowej zabudowie obrzeżnej na działce 11/1 z obrębu 1002 obowiązuje ogólnodostępny przejazd bramny do wnętrza zabudowy;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 9) na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP:
  - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- 10) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Zygmunta Krasińskiego 89 i 90, obowiązują ustalenia § 4 ust. 3;
- 11) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. Zygmunta Krasińskiego 86, do zachowania;
- 12) nie obowiązują wymagania ustalone w § 4 ust. 4 pkt 11.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD lub ul. Jana Zamoyskiego (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

## **§ 6. Teren elementarny 1KOG (powierzchnia ok. 0,15 ha)**

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

- 1) teren garażu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) do czasu realizacji garażu dopuszcza się parking naziemny.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się zastąpienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej programem zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje minimum jedna zielona ściana.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 100%;
- 2) wysokość zabudowy: minimum 14,5 m, nie więcej niż 18 m;
- 3) dach płaski;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) kompozycja obiektu:
  - a) w nawiązaniu do kompozycji obiektu na narożniku ul. Elizy Orzeszkowej i ul. Zygmunta Krasińskiego, w tym horyzontalnych podziałów elewacji,
  - b) z zastosowaniem w większości materiałów ceramicznych lub ceramicznopodobnych na elewacjach od strony ulic,
  - c) z zastosowaniem zielonej ściany na powierzchni minimum 10% elewacji.
- 6) istniejące parterowe garaże naziemne do likwidacji.

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

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

## **§ 7. Teren elementarny 1UE (powierzchnia ok. 1,1 ha)**

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

- 1) teren usług edukacji;
- 2) wydzielenie wewnętrzne 1.1KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu;

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni terenu elementarnego: 35%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub o dowolnej geometrii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 5) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD lub ul. Jana Zamoyskiego (poza obszarem planu);
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują: magistrala wodociągowa, kolektor ogólnospławny i napowietrzna sieć ciepłna.

## **§ 8. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 0,6 ha)**

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

- 1) teren usług;
- 2) wydzielenie wewnętrzne 1.1ZP: teren zieleni urządzonej.

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

- 1) obowiązuje:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: 20% z wyłączeniem wydzielania wewnętrznego 1.1ZP,
  - b) zieleni wysoka na minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) dla wydzielania wewnętrznego 1.1ZP minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 2) wysokość zabudowy: minimum 12 m, nie więcej niż 21 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) na terenie wydzielania wewnętrznego 1.1ZP:
  - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
  - b) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) istniejące obiekty obrony cywilnej – ukrycia wolnostojące oznaczone na rysunku planu, do zachowania;
  - d) ustala się obszar obrony cywilnej – teren pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, oznaczony na rysunku planu, na którym:
    - zakazuje się zabudowy, realizacji infrastruktury technicznej (za wyjątkiem odwodnienia terenu) oraz nasadzeń zieleni wysokiej,
    - dopuszcza się lokalizację placów zabaw, zieleni niskiej, boisk itp. oraz niezbędnego uzbrojenia terenu związanego z tym zagospodarowaniem,
    - dopuszcza się zmianę jego granic lub likwidację obszaru rezerwy po wykreśleniu z ewidencji;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 6) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 12.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu 1KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w wydzielaniu wewnętrznym 1.1ZP występuje napowietrzna sieć ciepłna.

## **§ 9. Teren elementarny 1KDZ (ul. Zygmunta Krasińskiego, powierzchnia ok. 0,8 ha)**

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

Teren drogi zbiorczej.

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

Po realizacji docelowego układu drogowego, zgodnie z ustaleniami ust. 4 pkt 1 obowiązuje zieleni urządzona.

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

Część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 12.

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

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o minimum dwóch pasach ruchu, z wydzieloną drogą szynową umożliwiającą ruch tramwajów oraz innych pojazdów, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, trasa rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 22 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują magistrale: wodociągowe i gazowe;
- 5) ustala się realizację sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji deszczowej.

### **§ 10. Teren elementarny 1KDD (ul. Cyfrowa, powierzchnia ok. 0,64 ha)**

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

Teren drogi dojazdowej.

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

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

Część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 12.

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

- 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 12 m;
- 4) ustala się miejsca postojowe po południowej stronie drogi od granicy z terenem 1U do granicy planu po stronie zachodniej;
- 5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 6) w terenie występują: magistrale wodociągowa i gazowa oraz napowietrzna sieć ciepła;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

## **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

**§ 11.** 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.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem traci moc w części 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. Zachodniopomorskiego nr 6 poz. 117 z dnia 22 stycznia 2010 r.).

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

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