

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Świętego Ducha” w Szczecinie

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

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXIII/951/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Świętego Ducha” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Świętego Ducha” w Szczecinie, na obszarze osiedla Stare Miasto i fragmencie osiedla Nowe Miasto, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,1 ha, ograniczony ulicami: Świętego Ducha, Podwale, Nabrzeże Wieleckie i Nową.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 1 000, zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu są tereny usług i wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej z zabytkami wpisanymi do rejestru zabytków, fragment bulwarów nadodrzańskich, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek planu, w skali 1:1 000 wraz z wyrysem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania stanowią Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowią 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.

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

- 1) S.S - symbol dzielnicy Śródmieście i osiedla Stare Miasto;
- 2) S.N - symbol dzielnicy Śródmieście osiedla Nowe Miasto;
- 3) 1181 - numer terenu elementarnego;
- 4) symbol przeznaczenia terenu:

- a) MC - teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej usługowej, usługowo-mieszkaniowej,
- b) U - teren usług,
- c) KD.Z - teren drogi publicznej - ulica zbiorcza,
- d) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
- e) KD.W - teren drogi wewnętrznej,
- f) NW - teren publicznie dostępnego nabrzeża wielofunkcyjnego.

3. Teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jest na rysunku oraz w tekście planu symbolem 1.MC.

4. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru stanowią łącznie ustalenia ogólne i szczegółowe.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w grupach:

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

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w grupach:

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

7. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu, z uwzględnieniem korekty wynikającej z reliktywów zabudowy historycznej ujawnionych w trakcie badań archeologiczno-architektonicznych.

§ 5. 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. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **dach płaski** - dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dachy strome** - różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **inżynierskie urządzenie sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony 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, mnych, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;

- 5) **kompozycja obiektu** - układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarka;
- 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) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 9) **obiekt lub obszar 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) **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;
- 11) **ogródek gastronomiczny** - miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane przy lokalu usługowym, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 12) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany itp.,
 - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzysmów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 13) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleni 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;
- 14) **rewaloryzacja zainwestowania** - przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;

- 15) **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;
- 16) **szpaler** - regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 17) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- 18) **zabudowa obrzeżna** - zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) ustala się wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską o charakterze centrotwórczym i o wysokim standardzie, uzupełniającą front wodny wzdłuż nabrzeża wielofunkcyjnego publicznie dostępnego; nabrzeże stanowi przestrzeń publiczną i część bulwarów nadodrzańskich;
- 2) w granicach planu ustala się Obszar Strategicznej Interwencji (OSI), który stanowi obszar wymagający rewitalizacji, przekształceń, rehabilitacji, rewaloryzacji zagospodarowania terenu i zabudowy oraz infrastruktury technicznej; ustalenia planu realizują cele wynikające z ustanowienia Obszaru Strategicznej Interwencji;
- 3) zakazuje się, tymczasowego zagospodarowania i lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem przeznaczenia w zakresie:
 - a) turystyki,
 - b) imprez okolicznościowych (wystawy, kiermasze i inne imprezy itp.),
 - c) gastronomii np. ogródki gastronomiczne (niebędące obiektami kubaturowymi),
 - d) obsługi komunikacyjnej;
- 4) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²,
 - b) obiektów obsługi i serwisu pojazdów, w tym stacji paliw,
 - c) miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych;
- 5) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się istniejący sposób użytkowania terenu;
- 6) przeznaczenie terenu określone w planie 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 z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w obszarze planu ustala się:
- a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu roślin z gatunków niepożądanych;
- 3) 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 odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 4) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 5) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

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

- 1) na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety i zabytków Starego Miasta i Nowego Miasta, obowiązuje:
- a) ochrona widoku na sylwetę Starego Miasta, Nowego Miasta i historycznej zabudowy z przestrzeni publicznych i rzeki Odry,
 - b) uzupełnienie zabudowy frontu wodnego i jego ochrona z utrzymaniem ekspozycji sylwety Starego Miasta z dominantami kulturowymi;
- 2) na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, obowiązuje:
- a) ochrona i ekspozycja obiektów o wartościach zabytkowych z określeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń,
 - b) utrzymanie i uzupełnienie zabudowy frontu wodnego z bulwarem nadwodnym,
 - c) realizacja nowej zabudowy jako zabudowy obrzeżnej kwartałowej o parametrach zabudowy historycznej,
 - d) likwidacja obiektów lub zagospodarowania terenu o niskim standardzie technicznym lub estetycznym;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i strefy E ochrony ekspozycji sylwety i zabytków Starego Miasta i Nowego Miasta, znajdują się obszary i obiekty o wartościach zabytkowych, wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami:
- a) teren Starego Miasta, nr rejestru A-1, obejmuje tereny elementarne S.S.1181.MC, S.S.1183.KDW oraz w granicach planu działki z obrębem 1086, w terenach: S.S.1182.KD.L, S.S.1184.KD.Z i S.S.1185.NW,

- b) budynek dawnej drukarni przy ul. Świętego Ducha 1, nr. rejestru A-233, oznaczony na rysunku planu,
- c) zespół budynków urzędu pocztowego przy ul. Dworcowej nr 20, nr rejestru A-836, oznaczony na rysunku planu;
- 4) na części obszaru planu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu; przed rozpoczęciem inwestycji związanych z prowadzeniem prac ziemnych obowiązuje określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych, w uzgodnieniu z właściwym organem, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej: od 0 do 6;
- 6) wysokość nowej zabudowy, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych, może być realizowana z dokładnością do 0,5 m;
- 7) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy, linie rozgraniczające ulic i lico elewacji elementów dekoracyjnych elewacji, gzymsów i istniejących schodów;
- 8) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji pieszej lub kołowej, według następujących zasad:
 - a) obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki,
 - b) obowiązuje usytuowanie ogródka przy elewacji frontowej lokalu,
 - c) obowiązuje jednakowa głębokość dla sąsiadujących ze sobą ogródków gastronomicznych,
 - d) obowiązuje zapewnienie ekspozycji elewacji frontowych obiektów o wartościach zabytkowych,
 - e) dopuszcza się parasole, markizy lub inne przekrycia z tkanin na konstrukcji samonośnej,
 - f) zakazuje się przysłaniania nawierzchni chodników i jezdni;
- 9) część terenu objętego planem, oznaczona na rysunku planu, położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, według danych aktualnych w dniu uchwalenia planu;
- 10) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów z zakresu ochrony przed powodzią; przebieg granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i aktualizacja map powodziowych regulowane są przepisami z zakresu ochrony przed powodzią;
- 11) dla urządzeń technicznych, stacji transformatorowych, centrali wentylacyjnych i klimatyzacyjnych, itp. oraz pomieszczeń do gromadzenia odpadów ustala się obowiązek wbudowania w zabudowę lub lokalizację wewnątrz kwartału; dopuszcza się przesłonięcie obudową estetyczną urządzeń zlokalizowanych we wnętrzu kwartału;
- 12) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach i dachach budynków od strony ulic i placów, za wyjątkiem:
 - a) rur spustowych, instalacji odgromowych, wlotów i wylotów wentylacji mechanicznej, szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku oraz ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych,
 - b) lokalizowania w istniejącej zabudowie, w sposób niekolidujący z aktualnym i planowanym zagospodarowaniem, urządzeń technicznych zapewniających dostęp do lokali usługowych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się realizację ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 14) w budynkach usługowo-mieszkalnych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu

gruntu) należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa;

15) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

16) zakazuje się stosowania ekranów akustycznych;

17) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, określoną na rysunku planu, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

4. Ustalenia komunikacyjne:

1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez ul. Dworcową (S.S.1182.KD.L), ul. Nabrzeże Wieleckie (S.S.1184.KD.Z, S.N.1908.KD.Z);

2) przy budowie nowego obiektu budowlanego, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, obowiązuje – z zastrzeżeniem pkt 5, 6 – umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

3) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,3 – 1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2 – 0,5 mp/1 mieszkanie
2	Hotele	nie więcej niż 1 mp / 4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, nie mniej niż 1 mp/ hotel	1,25 – 2,5 mp/100 miejsc hotelowych
3	Obiekty handlowe	nie więcej niż 1 mp/50 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5 – 2 mp/100 m ² pow. sprzedaży
4	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 – 3 mp/100 m ² pow. całkowitej
5	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6 – 1,6 mp/100 m ² pow. użytkowej*
6	Przychodnie	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	nie mniej niż 1 mp/5 gabinetów
7	Domy kultury	nie więcej niż 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, nie mniej niż 2 mp	1 – 2 mp/100 m ² pow. całkowitej
8	Kina, teatry	nie więcej niż 1 mp/10	1 mp/200 miejsc	2,5 – 5 mp/100

		miejsc siedzących	siedzących	miejsc siedzących
9	Muzea, galerie, obiekty wystawowe, itp.	nie więcej niż 1 mp/10 osób przebywających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3 – 0,6 mp/100 m ² pow. użytkowej*
10	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, nie mniej niż 1 mp	1 – 2 mp/100 m ² pow. całkowitej
11	Obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp/10 słuchaczy przebywających jednocześnie	1 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie	1 – 3 mp/20 słuchaczy przebywających jednocześnie
12	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	nie więcej niż 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 – 1,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
13	Salone konferencyjne	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,25 – 2,5 mp/100 miejsc
14	Rozrywka (puby, salony gier dyskoteki, itp.)	nie więcej niż 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/ 100 osób korzystających jednocześnie	0 mp
15	Usługi różne	nie więcej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	nie mniej niż 0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej*

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

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) wymogi w zakresie zapewnienia miejsc postojowych określone w pkt 3 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) obiektów o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 6 ust 3 pkt 3 lit b, c,
 - c) tymczasowego zagospodarowania i lokalizacji obiektów tymczasowych, wymienionych w §6 ust 1 pkt 3,
 - d) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 7) przebiegi ścieżek rowerowych, pokazane na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy.

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej 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 i maksymalna wysokość nowej zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych 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 elementarnej,
 - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
 - 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
 - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej 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 ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) oraz wód powierzchniowych 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; w terenie wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej 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; produkcję energii dopuszcza się wyłącznie jako funkcję uzupełniającą przeznaczenie terenu;
 - 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) wyznacza się obszary, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich strefy ochronne zamykające się w granicach terenów elementarnych oznaczonych symbolami: S.N.1909.U, S.S.1181.MC,
 - c) w granicach terenów, o których mowa w lit. b, dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną oraz promieniowania słonecznego;

- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny S.S.1181.MC (powierzchnia 0,4 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska usługowa, usługowo – mieszkaniowa; ustala się maksymalny udział powierzchni całkowitej wbudowanych lokali mieszkalnych: 30% powierzchni całkowitej zabudowy terenu elementarnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
 - a) 10%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 0% dla działek o numerach 109/1, 109/2 z obrębu 1038;
- 2) dla dachów płaskich obowiązują stropodachy zielone zrealizowane na minimum 20% powierzchni zabudowy.

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

- 1) ustala się rewaloryzację zainwestowania, ochronę i ekspozycję obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków, budynku dawnej drukarni przy ul. Świętego Ducha 1, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 90%;
- 3) maksymalna wysokość obiektu o wartościach zabytkowych mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 27 m;
- 4) maksymalna wysokość nowej zabudowy mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu:
 - a) dla zabudowy realizowanej wzdłuż ul. Świętego Ducha: 26 m; powyżej wysokości 22 m obowiązuje wycofanie zabudowy na minimum 1,5 m od lica zabudowy wyznaczonego obowiązującą linią zabudowy,
 - b) dla zabudowy realizowanej wzdłuż granicy z terenami: S.S.1182.KD.L (ul. Dworcowa), S.S.1184.KD.Z (ul. Nabrzeże Wieleckie), S.S.1183.KDW (ul. Podwale): 24 m; powyżej wysokości 22 m obowiązuje wycofanie zabudowy na minimum 4 m od lica zabudowy wyznaczonego obowiązującą linią zabudowy, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dla zabudowy segmentu frontowego w wydzieleniu wewnętrznym 1 MC: 22 m;

- 5) minimalna wysokość nowej zabudowy mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 19 m,
 - 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
 - 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
 - 8) na obowiązującej linii zabudowy obowiązuje zabudowa obrzeżna kwartału z podziałem na segmenty frontowe zabudowy o szerokościach orientacyjnie wyznaczonych na rysunku planu;
 - 9) ustala się zasady kompozycji elewacji frontowych nowej zabudowy obrzeżnej:
 - a) obowiązuje zróżnicowanie brył i wysokości segmentów frontowych sąsiadujących w pierzei,
 - b) obowiązuje stosowanie odmiennej kompozycji i wykończenia elewacji segmentów frontowych,
 - c) obowiązuje wykończenie elewacji zabudowy z tradycyjnych materiałów budowlanych np. szkło, cegła, kamień, metal,
 - d) dopuszcza się odtworzenie historycznej kompozycji kamienicy narożnej od strony ul. Świętego Ducha,
 - e) od strony ulic obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami, którą rozumie się jako kondygnację parteru wyższą od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku, wyróżniającą się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego na elewacji frontowej np. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń,
 - f) na elewacjach nowej zabudowy obrzeżnej realizowanej wzdłuż ul. Świętego Ducha i wzdłuż granicy z terenem S.S.1182.KD.L (ul. Dworcowa) obowiązuje kompozycja nawiązująca do podziału kondygnacyjnego elewacji obiektu o wartościach zabytkowych,
 - g) w zabudowie realizowanej od strony granicy z terenem S.S.1184.KD.Z (ul. Nabrzeże Wieleckie) obowiązuje zaakcentowanie gzymsu koronującego na wysokości ok.19 m,
 - h) w elewacjach widocznych od strony ulic zakazuje się stosowania akcentów narożnych i balkonów;
 - 10) obowiązują dachy płaskie, za wyjątkiem zabudowy narożnika ul. Świętego Ducha i ul. Podwale, dla której obowiązują dachy strome, o geometrii nawiązującej do dachu obiektu o wartościach zabytkowych;
 - 11) w wydzieleniu wewnętrznym 1.MC obowiązuje utrzymanie powiązania komunikacyjnego ciągiem pieszym ogólnodostępnym terenu S.S.1183.KDW (ul. Podwale) z terenem S.S.1184.KD.Z (ul. Nabrzeże Wieleckie);
 - 12) w wydzieleniu wewnętrznym 1.MC dopuszcza się zabudowę nad ogólnodostępnym ciągiem pieszym łączącym teren S.S.1183.KDW (ul. Podwale) z terenem S.S.1184.KD.Z (ul. Nabrzeże Wieleckie); obowiązuje forma przejścia bramnego, o minimalnej szerokości 6 m i wysokości w świetle nie mniejszej niż 3,5 m;
 - 13) w ramach jednej inwestycji dopuszcza się łączenie zabudowy w wydzieleniu 1.MC z zabudową na działce stycznej do wydzielenia poza granicą planu, zlokalizowaną pomiędzy budynkiem ul. Św. Ducha 5, 5a, 5b i ul. Nabrzeże Wieleckie;
 - 14) garaże wielostanowiskowe realizuje się w formie garaży podziemnych lub naziemnych wbudowanych wewnątrz kwartału zabudowy poza jej częścią frontową od strony ulic.
- 4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**
- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: S.S.1182.KD.L (ul. Dworcowa), S.S.1183.KDW (ul. Podwale) lub ul. Świętego Ducha poza obszarem planu;
 - 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w § 6 ust. 4;

- 3) w ramach jednej inwestycji dopuszcza się realizację miejsc postojowych łącznie z wymaganymi miejscami postojowymi dla nowej zabudowy na działce stycznej do wydzielenia, poza granicą planu, zlokalizowaną pomiędzy budynkiem ul. Św. Ducha 5, 5a, 5b i ul. Nabrzeże Wieleckie;
- 4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla obiektu o wartościach zabytkowych;
- 5) obowiązuje lokalizacja szafek technicznych złączy i węzłów kablowych oraz telekomunikacyjnych jako podziemnych, wbudowanych lub dobudowanych do istniejących obiektów budowlanych;
- 6) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 8. Teren elementarny S.S.1182.KD.L (ul. Dworcowa, powierzchnia 0,16 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna z trasą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje nawierzchnia jezdni z kostki granitowej, krawężniki granitowe;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników z zastosowaniem płyt i kostki z kamienia naturalnego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o minimum jednym pasie ruchu z wbudowanym torowiskiem tramwajowym, sieć trakcyjna, obustronne chodniki; dopuszcza się jednostronną ścieżkę rowerową;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 19,7 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występuje kolektor deszczowy.

§ 9. Teren elementarny S.S.1183.KDW (ul. Podwale, powierzchnia 0,05 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje nawierzchnia jezdni z kostki granitowej, krawężniki granitowe;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników z zastosowaniem płyt i kostki z kamienia naturalnego;
- 3) obowiązuje utrzymanie powiązania komunikacyjnego ciągiem pieszym ogólnodostępnym w wydzieleniu 1.MC w terenie S.S.1181.MC z terenem S.S.1184.KD.Z.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 11,9 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5.

§ 10. Teren elementarny S.S.1184.KD.Z (ul. Nabrzeże Wieleckie, powierzchnia 0,52 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza z trasą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązują pasy zieleni średniej i wysokiej w formie szpalerów, orientacyjnie oznaczone na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników z zastosowaniem płyt i kostki z kamienia naturalnego;
- 2) obowiązuje utrzymanie powiązania komunikacyjnego ciągiem pieszym ogólnodostępnym w wydzieleniu 1.MC w terenie S.S.1181.MC z terenem S.S.1183.KDW.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: minimum jedna jezdnia o czterech pasach ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 35,9 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występują kolektory ogólnospławne i deszczowe.

§ 11. Teren elementarny S.S.1185.NW (Bulwar Piastowski, powierzchnia 0,12 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: nabrzeże wielofunkcyjne, publicznie dostępne, urządzenia do obsługi jednostek pływających.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego 0 %.
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej; dopuszcza się elementy błękitno-zielonej infrastruktury.

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

- 1) dopuszcza się korektę linii nabrzeża, budowę, przebudowę oraz wyposażenie nabrzeża;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i wyposażenia niezbędnych dla funkcjonowania nabrzeża wielofunkcyjnego;
- 3) dopuszcza się poszerzenie nabrzeża np. w formie pomostu pływającego lub podwieszono do nabrzeża;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą komunikacji, np. wiaty przystankowe, stacje roweru miejskiego itp.;
- 5) obowiązuje utrzymanie oraz kontynuacja nawierzchni stanowiącej powierzchnię nabrzeża wielofunkcyjnego Bulwar Piastowski, poza granicami planu;
- 6) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników z zastosowaniem płyt granitowych i kostki granitowej, nawierzchnia jezdni z kostki granitowej;
- 7) obowiązuje wyposażenie w jednorodne stylistycznie elementy wyposażenia miejskiego;
- 8) część terenu położona w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 17.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu S.S.1184.KD.Z (ul. Nabrzeże Wieleckie);
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 3,3 m;
- 3) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występują kolektory deszczowe.

§ 12. Teren elementarny S.N.1908.KD.Z (ul. Nabrzeże Wieleckie, powierzchnia 0,26 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza z trasą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników wzdłuż terenu S.N.1909.U z zastosowaniem płyt i kostki z kamienia naturalnego;
- 2) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 17.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) ustala się przekrój: minimum jedna jezdnia o czterech pasach ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe, sieć trakcyjna, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 35,9 m;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 4) w terenie występują kolektory deszczowe.

§ 13. Teren elementarny S.N.1909.U (powierzchnia 0,61 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) obowiązuje pas zieleni niskiej oraz szpaler, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje ochrona i ekspozycja obiektu o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków: zespołu budynków Urzędu Poczтового przy ul. Dworcowej 20, oznaczonego na rysunku planu; obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 90%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku: 26 m;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się zadaszenie dziedzińca;
- 6) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego określoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 6 ust. 3 pkt 17.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Nowej, położonej poza obszarem planu;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 6 ust. 5;
- 3) w terenie występuje kolektor deszczowy.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

§ 14. 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 wszystkich terenów objętych planem.

§ 15. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc w części:

1. Uchwała Nr VII/82/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, dzielnic Śródmieście, Północ i Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany S.23 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 12 poz. 145);

2. Uchwała Nr XV/480/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25.10.1999 r. w sprawie 7 zmian należących do II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście w części dotyczącej zmiany K.09 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 44 poz. 695);

3. Uchwała Nr XLVII/1301/23 Rady Miasta Szczecina z dnia 07.03.2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze Wyspa Grodzka - Łasztownia 3” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2023 r. poz. 1806);

4. Uchwała Nr XXXVI/889/09 Rady Miasta Szczecina z dnia 29.06.2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Międzyodrze-Kępa Parnicka-Wyspa Zielona” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 63 poz. 707).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

**Załącznik nr 1
 do uchwały Rady Miasta Szczecin
 w sprawie miejscowego planu
 zagospodarowania przestrzennego
 "Stare Miasto - Świętego Ducha"
 w Szczecinie**



0 50
 metry
 Skala 1:1 000

LEGENDA

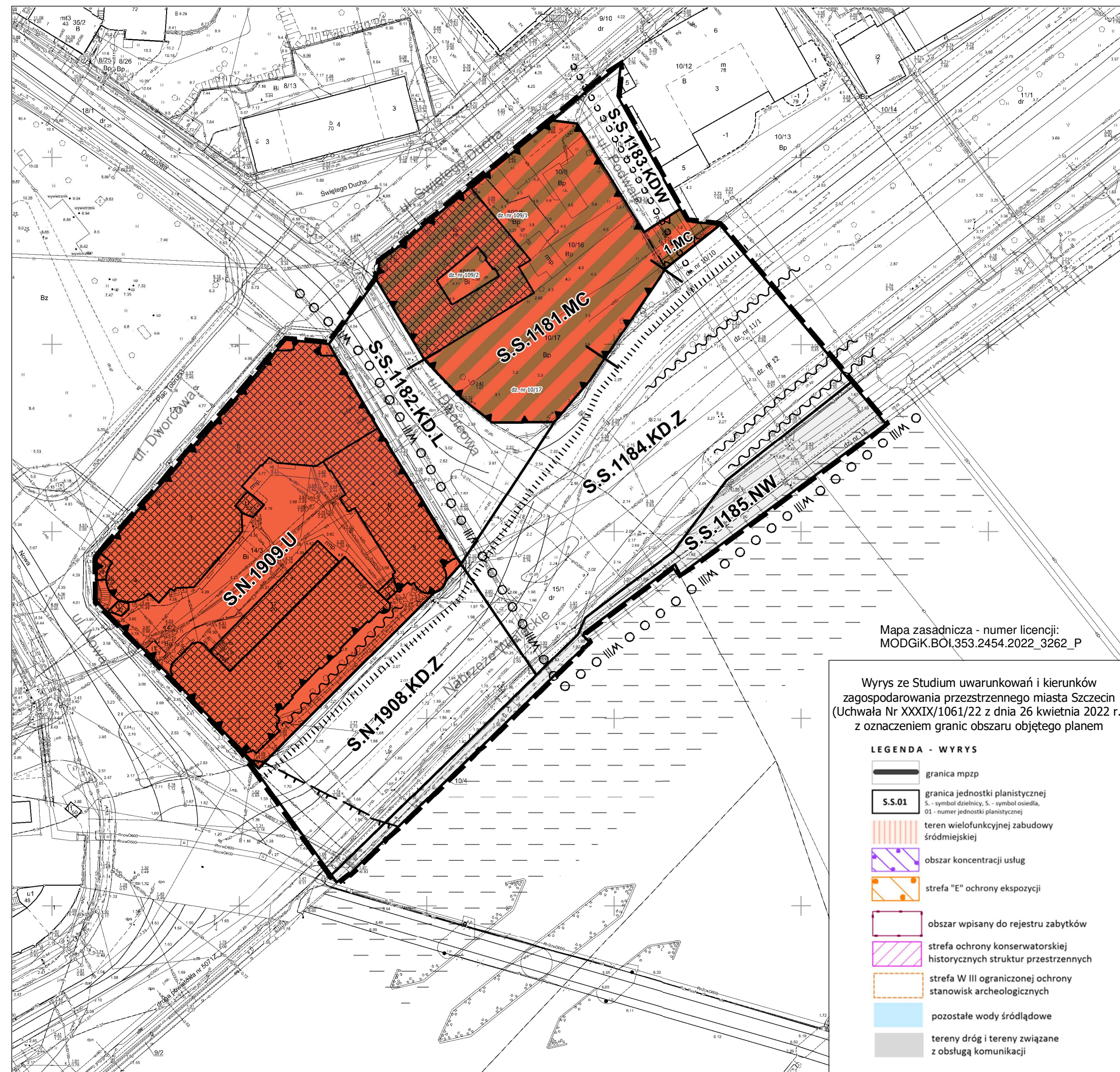
	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO
SYMBOL PRZEZNACZENIA	
	TEREN WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMEJSKIEJ USŁUGOWEJ, USŁUGOWO - MIESZKANIOWEJ
	TEREN USŁUG
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ — ULICA ZBIORCZA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ — ULICA LOKALNA
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	TEREN PUBLICZNIE DOSTĘPNEGO NABRZEŻA WIELOFUNKCYJNEGO
OZNACZENIA	
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY I PODZIAŁ NA SEGMENTY FRONTOWE
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY I PODZIAŁ NA ELEMENTY FRONTOWE
	STREFA OGRANICZEŃ OD TERENU KOLEJOWEGO
	STREFA W III OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	CIĄG PIESZY OGÓLNODOSTĘPNY
	SZPALER (oznaczony orientacyjnie)
	PRZYBLIŻONY PRZEBIEG ŚCIEŻEK ROWEROWYCH
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	NR DZIAŁKI GEODEZYJNEJ

Mapa zasadnicza - numer licencji:
 MODGiK.BOI.353.2454.2022_3262_P

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 z dnia 26 kwietnia 2022 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego planem

LEGENDA - WYRYS

	granica mpzp
	granica jednostki planistycznej S - symbol dzielnicy, S - symbol osiedla, 01 - numer jednostki planistycznej
	teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej
	obszar koncentracji usług
	strefa "E" ochrony ekspozycji
	obszar wpisany do rejestru zabytków
	strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych
	strefa w III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych
	pozostałe wody śródlądowe
	tereny dróg i tereny związane z obsługą komunikacji



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

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

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

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują budowę chodnika w terenie elementarnym S.S.1184.KD.Z.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

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

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Świętego Ducha” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26.08.2022 r. do 19.09.2022 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 05.10.2022 r. wniesiono dwa pisma z uwagami. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 17.10.2022 r.

§ 2. Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione:

- 1) **Treść uwagi:** wnoszę o przesunięcie linii zabudowy w taki sposób, aby ocalić istniejące drzewa.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: na terenach wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej ustala się w planie jako dominującą kompozycję w formie zabudowy obrzeżnej, co wynika z historycznych uwarunkowań Starego Miasta. Wyznaczona obowiązująca linia zabudowy ma na celu uzupełnienie frontu wodnego zabudowy staromiejskiej i domknięcie kompozycji pierwszej linii zabudowy wzdłuż nabrzeża. Przeprowadzona analiza planistyczna wykazała brak warunków do wprowadzenia obowiązku zastosowania rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury w tym terenie.

- 2) **Treść uwagi:** postuluję o rozważenie dopuszczenia zwiększenia wysokości zabudowy powyżej ustalonych w planie - 26 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: plan ustala najwyższą możliwą wysokość zabudowy. Wprowadzenie elementów zabudowy zakłócających wieloplanowość struktury staromiejskiej i odbiór zabytków jest sprzeczne z warunkami ochrony konserwatorskiej. Front wodny stanowi podnóże i najniższy plan ekspozycji sylwety Starego Miasta, jego zabudowa nie może przesłaniać głębszych widoków wieloplanowej zabudowy wzgórza.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

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

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Świętego Ducha” w Szczecinie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto – Świętego Ducha” w Szczecinie został zainicjowany Uchwałą Nr XXXIII/951/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 listopada 2021 r.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje teren o powierzchni 2,1 ha, położony częściowo w osiedlach: Stare Miasto i Nowe Miasto. Obszar w granicach: ul. Świętego Ducha, ul. Nabrzeże Wieleckie, ul. Podwale i ul. Nowej, obecnie funkcjonalnie zdominowany przez obiekty usług publicznych. Znajdują się tu obiekty o wartościach zabytkowych, tereny inwestycyjne oraz istniejąca infrastruktura. Obszar w granicach Starego Miasta jest objęty wpisem do rejestru zabytków (nr. rejestru A-1) znajdują się tu obiekty wpisane do rejestru zabytków: budynek dawnej drukarni przy ul. Świętego Ducha 1 (nr. rejestru A-233), zespół budynków urzędu pocztowego przy ul. Dworcowej nr 20 (nr rejestru A-836).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin ustala na tym terenie ochronę wartości zabytkowych oraz zadania strategiczne mające na celu rewitalizację i rewaloryzację obszaru. Wytyczne konserwatorskie wskazują na zachowanie historycznych gabarytów zabudowy, zasad kompozycji, zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych oraz uzupełnienie zabudowy w układzie zwartym pierzejowym i uzupełnienie frontu wodnego Starego Miasta.

W Studium wyznaczono obszary przestrzeni publicznych, które tworzą system terenów wielofunkcyjnych oraz integrują tereny bulwarów. Studium ustala kierunki działań kształtujących i porządkujących przestrzenie publiczne, w tym m.in.:

- uczytelnienie założeń,
- uzupełnianie i rewaloryzacja zabudowy tworzącej wnętrza urbanistyczne, przestrzenie placów i zamknięć na osiach widokowych,
- odtworzenie i wyeksponowanie wartości kulturowych,
- wzmocnienie lub wykształcenie funkcji centrotwórczych.

Obszar planu obejmuje się Obszarem Strategicznej Interwencji (OSI), który stanowi jednocześnie obszar rehabilitacji i rewaloryzacji zagospodarowania terenu i zabudowy oraz infrastruktury technicznej.

Plan został podjęty w celu ochrony i uzupełnienia staromiejskiego układu urbanistycznego i zabudowy o wartościach zabytkowych, ukształtowania sylwety Starego Miasta z utrzymaniem dominant historycznych i ochrony krajobrazu kulturowego oraz ustalenia kompleksowych regulacji planistyczno-konserwatorskich dla nowej zabudowy uzupełniającej front wodny. Uzupełnienie struktury staromiejskiej nowymi realizacjami, wprowadzenie nowych mieszkańców oraz podniesienie jakości przestrzeni wspólnych ma na celu kontynuację procesu konsolidacji funkcjonalno-przestrzennej osiedla podzielonego ulicą Wyszyńskiego. Brak regulacji planistycznych i inwestycyjnych utrudnia harmonijną realizację niezbędnych przekształceń przestrzennych i społecznych. Zabytki posiadają ograniczone warunki do przekształcenia i wymagają zaplecza funkcjonalno-przestrzennego do przeprowadzenia procesu adaptacji. Dokończenie kwartału zabudowy stwarza warunki do przeprowadzenia skutecznej rewaloryzacji zabytku i wykształcenia atrakcyjnego frontu wodnego w tej części Starego Miasta.

Ustalenia planu regulują w szczególności:

- a) warunki strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej Starego Miasta i strefy E ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta, Nowego Miasta oraz obiektów i obszaru o wartościach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
- b) zasady odbudowy struktury przestrzennej Starego Miasta i sposobu jej użytkowania, w tym przestrzeni publicznych,
- c) zasady kształtowania kompozycji architektonicznej pierzei i frontów zabudowy oraz jej parametry,
- d) standardy i rodzaj nawierzchni,
- e) zasady lokalizowania miejsc parkingowych i ich liczbę z uwzględnieniem priorytetu transportu publicznego i ruchu pieszego oraz priorytetu ochrony zabytków,
- f) zasady obsługi komunikacyjnej ruchu kołowego, pieszego i rowerowego,
- g) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną i urządzenia sieciowe.

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

2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne z uwzględnieniem warunków konserwatorskich oraz poprzez ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, maksymalnej powierzchni zabudowy, obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy a także określenie parametrów zabudowy (wysokości, kształtu dachów). Skuteczna rewaloryzacja zabytku, wykształcenie atrakcyjnego frontu wodnego i dopełnienie sylwety zabudowy w tej części Starego Miasta są działaniami zapewniającymi ład przestrzenny.

Na obszarze objętym planem wprowadzono nową zabudowę obrzeżną kwartału - wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską uzupełniającą. Podziały historycznej parcelacji akcentuje się w formie indywidualnej architektonicznej kompozycji poszczególnych segmentów frontowych zabudowy tworzących elewację pierzei. Ze względu na ekspozycję zabudowy, w planie obowiązuje lokalizacja urządzeń technicznych w jej kubaturze.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Historyczne centrum Szczecina zajmuje taras wysoczyzny morenowej, stoki skarpy nadrzecznej oraz wąski taras nadrzeczny. Na wysokim tarasie przy krawędzi skarpy znajduje się Zamek Książąt Pomorskich otoczony z trzech stron zabudową Starego Miasta. Na tarasie nadrzecznym i wysokiej na ponad 20 m n.p.m. skarpie, wznosi się bardzo zróżnicowana zabudowa tworząca unikatową panoramę miasta, w której dominują bryły kościoła św. Jakuba, Zamku Książąt Pomorskich, kościoła św. Jana Ewangelisty i zespół rektoratu PUM.

Walory architektoniczne i krajobrazowe stanowi historycznie ukształtowana struktura przestrzenna układu ulic i kwartałów zabudowy, objętych ochroną konserwatorską w ramach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego. Obszar jest objęty strefą E ochrony ekspozycji sylwety miasta. Sposób kształtowania krajobrazu i zabudowy przyjęte w planie, kontynuują zasadę odtwarzania tektoniki zabudowy staromiejskiej z planami zabudowy, jako tłem dla historycznych dominant przestrzennych. Zadaniem planu jest ochrona i utrwalenie stwierdzonych wartości krajobrazowych panoramy miasta oraz domknięcie planu frontu wodnego.

Zabudowa ul. Nabrzeże Wieleckie tworzy eksponowany front wodny, wymagający uzupełnienia w celu przywrócenia prawidłowych relacji kompozycyjnych i urbanistyczno-krajobrazowych oraz wykształcenia podstawy sylwety zabudowy. Wykształcenie frontu wodnego i wskazanie nowego terenu inwestycyjnego ma także wiodące znaczenie dla integracji funkcjonalno-przestrzennej frontów wodnych Starego Miasta wzdłuż bulwarów. Obecnie południowa część Starego Miasta, odcięta ul. Wyszyńskiego nie stanowi atrakcyjnego celu podróży pieszej i rowerowej. Wskazanie warunków adaptacji dawnej drukarni wraz z zapleczem funkcjonalnym daje szansę wytworzenia takiego celu i tym samym aktywacji całego bulwaru staromiejskiego.

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

Z uwagi na wartość kulturową obszaru, skutki ustaleń planu należy rozpatrywać z perspektywy ochrony środowiska rozumianej jako poprawa warunków zamieszkania dla osiedla Stare Miasto oraz jako realizacja interesu publicznego polegającego na ochronie dziedzictwa i krajobrazu kulturowego. Rewitalizacja obszaru i poprawa jakości życia w znacznym stopniu uzależnione są od udostępnienia historycznych przestrzeni związanych z rzeką Odrą, odbudowy staromiejskich relacji przestrzenno-funkcjonalnych, wprowadzenia priorytetu ruchu pieszego, odbudowy relacji społecznych. Z uwagi na dużą intensywność zabudowy charakterystyczną dla struktury staromiejskiej, ustaleniami sformułowanymi w planie wprowadza się realizację elementów błękitno-zielonej infrastruktury oraz programu zieleni uzupełniającej, rozumianego jako wprowadzenie zróżnicowanej gatunkowo i wysokościowo zieleni o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, wypełniającej różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone oraz sztucznie utworzone, tj.: skarpy, tarasy, dachy, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na stan roślin, zwierząt i zubożenie różnorodności biologicznej. W obszarze planu nie występują formy ochrony przyrody, wody powierzchniowe, obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

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

W obszarze opracowania znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych wpisane do rejestru zabytków. W planie wprowadza się zapisy dotyczące ochrony i utrzymania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych, uzupełnienia układu urbanistycznego. Obszar objęty został strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej oraz strefą E ochrony ekspozycji zabytków i sylwety Starego Miasta, dla których w planie ustalono ograniczenia i nakazy.

W planie znajduje się część zabytku obszarowego Starego Miasta. Część obszaru planu objęta jest strefą VIII ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, w której dopuszcza się inwestowanie zgodnie z przepisami o ochronie zabytków. Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej.

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

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, kształtowania terenów zieleni i emisji zanieczyszczeń, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających drogi, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zabezpieczone poprzez wymóg realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości dostosowanej do funkcji terenu oraz obowiązek przystosowania rozwiązań komunikacyjnych nowych lokali usługowych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

2.6. Ekonomiczne walory przestrzeni

Ustalenia planu realizują politykę przestrzenną Szczecina. Chronią wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając jednocześnie środowisko poprawiające jakość życia w strefie zamieszkiwania oraz sprzyjające rozwojowi usług miejskich. Celem wprowadzonych ustaleń jest odnowa funkcjonalno-przestrzenna nadwodnego obszaru Starego Miasta, wzmocnienie funkcji metropolitalnych, kształtowanie przestrzeni publicznych o wysokiej jakości, obsługiwanych przez transport publiczny.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu znajduje się w zasięgu transportu publicznego obsługującego osiedla Stare Miasto i Nowe Miasto (tramwaj, autobus i kolej),
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: obszar planu jest częścią terenu obsługiwanego przez transport zbiorowy; istniejące zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (do 5 min.),
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: obszar planu obsługiwany jest głównie przez zewnętrzny układ uliczny; w ramach projektowanej przebudowy i remontów dróg projektowane są chodniki i ścieżki rowerowe zintegrowane z miejską siecią tras rowerowych.
- 4) optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury inżynierskiej i społecznej,
- 5) planowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia z kompletną infrastrukturą techniczną i społeczną,
- 6) rewaloryzacja i aktywizacja funkcjonalno-przestrzenna staromiejskiego frontu wodnego,

2.7. Prawo własności

Większość gruntów stanowi własność Gminy Miasto Szczecin, pozostałe są własnością Skarbu Państwa (w wiecznym użytkowaniu). Do miasta Szczecin należą wszystkie drogi w obrębie planu. Rewitalizacja przestrzeni publicznych podniesie wartość inwestycyjną terenów przyległych tworząc jednocześnie wartość dodaną w formie rewitalizacji krajobrazu kulturowego. Analiza stanu władania w obszarze planu wykazała brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Nieruchomości stanowią samodzielne działki inwestycyjne. Z perspektywy konserwatorskiej zróżnicowanie form zabudowy kwartałowej obrzeżnej wpłynie korzystnie na docelowy wizerunek frontu wodnego Starego Miasta.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Obszar planu nie obejmuje terenów zamkniętych w użytkowaniu Sił Zbrojnych RP. Na obszarze planu nie występują urządzenia infrastruktury technicznej obrony cywilnej oraz tereny stanowiące rezerwę pod budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa. W budynkach mieszkalno-usługowych i budynkach użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) ustalenia planu wskazują na możliwość realizacji ukryć podstawowej odporności, zapewniających, w razie potrzeby, możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu został opracowany w celu ochrony krajobrazu Starego Miasta oraz wyważenia potrzeb społecznych mieszkańców i miasta, uwzględnia między innymi:

- 1) podnoszenie jakości obszaru śródmiejskiego jako przestrzeni publicznej o wybitnych wartościach ponadlokalnych,
- 2) przywrócenie właściwych relacji przestrzennych, perspektyw wewnątrz i ulic, sylwety Starego Miasta
- 3) harmonijne kształtowanie przestrzeni wspólnych,
- 4) ochronę ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych,
- 5) likwidację struktur i użytkowania obniżających walory krajobrazowe obszaru,
- 6) kształtowanie nowej zabudowy uzupełniającej strukturę śródmiejską w poszanowaniu historycznego układu przestrzennego i jego ekspozycji.

Za nadrzędny interes publiczny uznaje się podporządkowanie działań inwestycyjnych na obszarze Starego Miasta i Nowego Miasta konserwatorskiej ochronie krajobrazu kulturowego. Wykształcenie trwałych i komfortowych połączeń pieszych i rowerowych w obszarze oraz pomiędzy Starym Miastem i bulwarami nadodrzańskimi.

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

Wprowadzane planem ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego ustalają obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta, z preferencją dla transportu publicznego, ruchu pieszego i rowerowego. W ramach uspokajania ruchu obowiązują ograniczone wskaźniki oraz limitowanie miejsc postojowych z koniecznością uwzględnienia w pierwszej kolejności potrzeb parkingowych nowych użytkowników. W planie określa się minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz rowerów. Zabytki jako struktury o ograniczonych możliwościach adaptacyjnych, podlegają zwolnieniu z obowiązku zapewnienia miejsc postojowych.

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

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego zagwarantowała udział społeczeństwa w tworzeniu planu poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu (w terminie od 18.01.2022 r. do 09.02.2022 r.),
- 2) możliwość zapoznania się z projektem planu wraz z prognozą środowiskową w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu (w terminie od 26.08.2022 r. do 19.09.2022 r.),
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie (07.09.2022 r.),
- 4) możliwość składania uwag do planu (do 05.10.2022 r.).

Na każdym etapie procedury formalno-prawnej osoby zainteresowane mogą kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W opracowaniu projektu planu uczestniczą rady osiedli oraz jednostki samorządowe. Projekt planu miejscowego analizowany jest przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych z zespołem projektowym, w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu. BPPM posiada warunki organizacyjno-techniczne do organizowania spotkań, prezentacji itp. W siedzibie biura organizowane są dyskusje publiczne i prezentacja projektu planu do publicznego wglądu. Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta (BIP) udostępniony jest projekt planu w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji.

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu odbiorców w stosunku do wynikającego z wymogów ustawowych. W opracowaniu projektu planu uczestniczą rady osiedli, informacje kierowane są do wszystkich jednostek samorządowych.

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

Istniejące w obszarze planu przekroje sieci wodociągowych zapewniają dostawę odpowiedniej ilości wody dla istniejącej i planowanej zabudowy.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp

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

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp

Obszar planu obejmuje wymagające rewitalizacji historyczne centrum miasta o unikalnych wartościach kulturowych i dużym potencjale inwestycyjnym. Ochrona konserwatorska poprzez wytyczne nakazujące odtworzenie intensywnej struktury staromiejskiej wskazuje jako kierunek działań ochronnych i rewitalizacyjnych realizację zwartej zabudowy w racjonalny sposób wykorzystującej przestrzeń i istniejącą infrastrukturę techniczną. Nowa zabudowa lokalizowana w formie uzupełnienia istniejącej struktury wymaga szczególnej dyscypliny przestrzennej z racji usytuowania w obszarze o wartościach zabytkowych, wpisanego do rejestru zabytków. W granicach planu jak i w jego sąsiedztwie funkcjonuje publiczny transport zbiorowy, który może być podstawowym środkiem transportu. Plan przewiduje realizację ścieżek rowerowych poprawiających obsługę obszaru objętego planem komunikacją rowerową.

Ustalenia planu pozwalają na efektywne wykorzystanie przestrzeni śródmiejskiej i istniejących powiązań transportem publicznym oraz nie generują nowych potrzeb transportowych.

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

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

Zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- w zakresie dostępności architektonicznej,
- w zakresie dostępności cyfrowej,
- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Miasto-Świętego Ducha” w Szczecinie można oczekiwać wydatków obciążających budżet miasta wynikających z potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Dla całego obszaru planu ustalono stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 30%.

7. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.