

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2016 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Piłsudskiego - Mazurska” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje :**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IX/172/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Piłsudskiego - Mazurska” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Piłsudskiego - Mazurska” w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 3,348 ha, ograniczony:

- 1) od północy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 2) od wschodu aleją Wyzwolenia;
- 3) od południa ul. Mazowiecką;
- 4) od zachodu ul. Mazurską.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) S.C.7001.MW,U - 1,497 ha;
- 2) S.C.7002.KD.G - 1,152 ha (ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego);
- 3) S.C.7003.KD.L - 0,403 ha (ul. Mazurska);
- 4) S.C.7004.KD.L - 0,296 ha (ul. Mazowiecka).

**§ 2.** Przedmiotem planu jest teren zabudowy wielofunkcyjnej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, infrastruktura techniczna oraz obsługa komunikacyjna.

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

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

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

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

## **Rozdział 1.**

### **Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) S - symbol dzielnicy Śródmieście;
- 2) C - symbol osiedla Centrum;
- 3) 7001÷7004 - numer terenu elementarnego;
- 4) symbol przeznaczenia terenu oznaczający:
  - a) MW,U - teren zabudowy wielofunkcyjnej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
  - b) KD.G - teren drogi publicznej - ulica główna,
  - c) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca różne powierzchnie, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 3) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 6) **powierzchnia zabudowy** (powierzchnia zabudowana) - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za

podstawę obrys: parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrisu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrisu 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 wglębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;
  - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 7) **ścieżka rowerowa** - wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (lub pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy;
- 8) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania oraz drogi wewnętrzne;
- 9) **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 wys. 130 cm:
    - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
    - powyżej 100 cm: brzoza, buk, dagleźja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
  - c) ponaddziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

## **Rozdział 2.**

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

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne.**

- 1) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług obsługi pojazdów.

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

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu z wyjątkiem cięć sanitarnych oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem;
- 2) w istniejącej i nowej zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;

- 3) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości dopuszcza się po zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm;
- 4) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk zwierząt gatunków chronionych, które mogą zostać naruszone lub przekształcone w wyniku realizacji planu, nakazuje się postępowanie zgodne z przepisami o ochronie gatunkowej zwierząt.

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu budynku (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach);
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, określony w ustaleniach szczegółowych, jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 3) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) obiekty techniczne realizuje się we wnętrzu kwartału jako wbudowane lub wolno stojące w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 7) zakazuje się lokalizacji nowych naziemnych garaży i obiektów gospodarczych;
- 8) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy i linie rozgraniczające ulic na wysokości powyżej parteru: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących, innych części budynku - do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m. Linie rozgraniczające ulic oraz linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;
- 9) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic:
  - a) ociepleń budynków,
  - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych umieszczonych wyłącznie w parterze lub przyziemiu budynków, na zasadach i o powierzchniach określonych w ustaleniach planu;
- 10) urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się, jako wbudowane w obiekty;
- 11) na całym obszarze, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu określonych jako: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, obiekty przypominające kształtem towary a także wszelkie pojazdy, przyczepy, barakowozy itp. na kołach lub innych podporach, z których odbywa się handel lub świadczone są usługi, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne, pchli targ itp.),
  - b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) punktów sprzedaży okazjonalnej, sezonowej do kilku dni związanej ze sprzedażą np. choinek, ryb itp.;
- 13) zakazuje się lokalizacji wolno stojących: tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;

- 14) dopuszcza się szyldy, instalowane w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych o powierzchni ekspozycyjnej każdego szyldu do 0,3 m<sup>2</sup>;
- 15) dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe:
- a) instalowane wyłącznie w przyziemiu/parterze budynków, w sposób nieprzysłaniający elementów wystroju architektonicznego, o powierzchni łącznie nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji parteru (w tym obejmującej otwory okienne, drzwiowe i witryny wystawowe), z zastrzeżeniem lit. b);
  - b) wykonane w formie liter lub znaków, umieszczonych w dowolnym miejscu budynku;
- 16) banery reklamowe/siatki reklamowe na rusztowaniach, ogrodzeniach, dopuszcza się wyłącznie w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 17) zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych emitujących intensywne lub zmieniające się światło, mogących zakłócić warunki mieszkaniowe lub postrzeganie sygnałów i znaków drogowych;
- 18) na słupach oświetleniowych, trakcyjno-oświetleniowych i trakcyjnych dopuszcza się tablice zawierające informacje miejskie i/lub turystyczne;
- 19) na całym terenie ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej; w obrębie strefy poprzez ustalenia szczegółowe planu kształtowana i chroniona jest kompozycja przestrzenna oraz obiekty o wartościach zabytkowych;
- 20) cały teren objęty strefą rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą zabudowę powojenną oraz zabudowę historyczną; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy;
- 21) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu (nie dotyczy reklam), istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu;
- 22) niespełniające ustaleń planu istniejące obiekty i zagospodarowanie, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury obiektu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- a) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg: 18 m,
  - c) kąt położenia działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni, z tolerancją +/- 10 stopni;
- 3) ust. 2 nie dotyczy dróg wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących dróg publicznych, połączonych z układem komunikacyjnym miasta, w sposób określony w ustaleniach szczegółowych;

- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnić będzie ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego umożliwiającą połączenie tego obszaru z innymi osiedlami dzielnicy Śródmieście i Zachód;
- 3) przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 7, 8 i 9 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów ustala się według poniższej tabeli:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik 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
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	min. 0,3mp - max. 1mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań	0,2mp/1 mieszkanie
2.	Sklepy	min. 0,5mp - max. 1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	0,5mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
3.	Hotele, pensjonaty	min. 1mp - max. 4mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1mp/1 obiekt	1,25mp/100 miejsc hotelowych
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	0,5mp/10 łóżek	0,5mp/10 łóżek	2mp/100 łóżek
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	min. 0,5mp - max. 1mp /10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
6.	Biura, urzędy, banki	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1mp/2000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	0,1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
7.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	min. 0,5mp - max. 1mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	0,2mp/1 gabinet
8.	Kina, teatry	min. 5mp - max. 10mp/100 miejsc siedzących	1mp/200 miejsc siedzących	2,5mp/100 miejsc siedzących
9.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	min. 5mp - max. 10mp/100 osób przebywających jednocześnie	1mp/100 osób korzystających jednocześnie	0,3mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
10.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	min.5 - max. 10mp/100 studentów	1mp/100 studentów przebywających	5mp/100 studentów przebywających

		przebywających jednocześnie	jednocześnie	jednocześnie
11.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	min. 0,5mp - max. 1mp/5 zatrudnionych	nie określa się	nie określa się
12.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	min. 1mp - max. 2mp/25 dzieci ale minimum 1mp	1mp/obiekt	2mp/25 dzieci, ale minimum 1mp
13.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	min. 0,5mp - max. 1mp/10 osób korzystających jednocześnie	1mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5mp/10 osób korzystających jednocześnie
14.	Salone konferencyjne	min. 2,5mp - max. 5/100 miejsc	0,5mp/100 miejsc	1,25mp/100 miejsc
15.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier itp.)	min 0,5mp - max. 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	nie określa się	1mp/100 osób korzystających jednocześnie
16.	Usługi różne	min. 0,5mp - max. 1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	0,2mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*

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

- 5) 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, a końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) dla przychodni, budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego;
- 9) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującej potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
  - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.),
  - c) punktów gastronomicznych;
- 10) przebieg ścieżki rowerowej pokazany na rysunku planu jest przebiegiem przybliżonym; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;
- 11) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżką rowerową wskazaną na rysunku planu.

## 6. Ustalenia inżynierskie.

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1, lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej,
  - c) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Mazurskiej, Mazowieckiej i al. Wyzwolenia (poza obszarem planu);
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącego kolektora i kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Mazurskiej, Mazowieckiej i al. Wyzwolenia (poza obszarem planu);
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się do istniejącego kolektora i kanalizacji ogólnospławnej w ulicach: Marszałka Józefa Piłsudskiego, Mazurskiej, Mazowieckiej i al. Wyzwolenia (poza obszarem planu);
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych, z ich wykorzystaniem do celów własnych;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową, o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze, jak i poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci cieplne zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci cieplnej zgodnie z pkt 1;
- 12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;



- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 15) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego;
- 18) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepła - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 7. Teren elementarny S.C.7001.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup>.

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

- 1) na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 15% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej;
- 2) na działkach budowlanych o funkcji usługowej dopuszcza się bogaty program zieleni;
- 3) dopuszcza się cięcia sanitarne drzew i krzewów.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu na działkach budowlanych o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działkach budowlanych o funkcji usługowej: 100%;
- 3) w budynku o wartościach zabytkowych przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 40-42:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji i detalu architektonicznego elewacji frontowej wraz z formą stolarki okiennej,
  - b) w przypadku nadbudowy budynku:
    - obowiązuje zachowanie istniejącego frontowego gzymsu wieńczącego,
    - w odległości minimum 6 m od lica zabudowy frontowej dopuszcza się nadbudowę budynku i podniesienie wysokości zabudowy do 28 m,
    - obowiązuje wycofanie nadbudowany tak, aby nie była czytelna z ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz różniła się sposobem kształtowania elewacji od budynku istniejącego,

- dach płaski,
  - c) na dachu budynku, w pasie do 6 m od lica zabudowy frontowej zakazuje się elementów kubaturowych i urządzeń technicznych,
  - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowej w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji oraz likwidację detalu architektonicznego;
- 4) wysokość nowej zabudowy:
- a) frontowej wzdłuż ul. Mazowieckiej: nie mniej niż 15,5 m i nie więcej niż 23,5 m,
  - b) frontowej wzdłuż ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego: nie mniej niż 17 m i nie więcej niż 23,5 m,
  - c) w głębi działki, w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczającej ul. Mazowieckiej dopuszcza się wysokość do 28 m;
- 5) nowa zabudowa kryta dachami płaskimi;
- 6) instalacje i urządzenia techniczne na dachu budynku realizuje się jako wkomponowane w piątą elewację przy zastosowaniu wysokich standardów rozwiązań estetycznych i technicznych;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej: od 0 do 8;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu;
- 9) w budynku przy al. Wyzwolenia 13,15,17,19,21,23:
- a) ustala się wysokość wg stanu istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
  - b) dach płaski,
  - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji powyżej parteru;
- 10) w budynku przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 38,39, ul. Mazowieckiej 17, ul. Mazurskiej 1,2:
- a) ustala się wysokość wg stanu istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu,
  - b) dach stromy,
  - c) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
    - dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe, z zachowaniem głównych osi kompozycyjnych elewacji,
    - od strony wnętrza kwartału lukarny o powtarzalnych gabarytach, nawiązujące do kompozycji elewacji oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
  - d) w przypadku przebudowy lokali w przyziemiu/parterze, dopuszcza się przekształcenia elewacji przy zachowaniu istniejących poziomów nadproży w otworach parteru oraz nawiązując do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - e) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcania elewacji powyżej parteru,
  - f) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych w sposób powodujący przekształcenie kompozycji elewacji;
- 11) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony ul. Mazurskiej, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego i al. Wyzwolenia; zakaz nie dotyczy instalacji i urządzeń technicznych stanowiących jednocześnie elewację (np. ogniwa fotowoltaiczne zintegrowane z budynkiem itp.), rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z terenów: S.C.7004.KD.L (ul. Mazowiecka), S.C.7003.KD.L (ul. Mazurska), S.C.7002.KD.G (ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego) oraz odcinka ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego położonego poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się, na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne.**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.C.7002.KD.G, S.C.7003.KD.L, S.C.7004.KD.L, S.C.7001.MW,U oraz spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont wbudowanej i dobudowanej stacji transformatorowych SN/nn lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych SN/nn zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 5 i realizację sieci elektroenergetycznych.

### **§ 8. Teren elementarny S.C.7002.KD.G (ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego - część)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna wraz z trasą tramwajową.

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

- 1) ustala się w pasie dzielącym jezdnie, po obu stronach torowiska tramwajowego utrzymanie i uzupełnienie szpalerów drzew; ustalenie nie dotyczy przystanków komunikacji zbiorowej;
- 2) dopuszcza się cięcia sanitarne drzew i krzewów.

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

- 1) w obszarze całego terenu obowiązuje zastosowanie elementów wyposażenia ulicy o wysokich standardach i jednorodnych rozwiązaniach podnoszących jakość przestrzeni publicznej;
- 2) przystanki komunikacji zbiorowej wyposaża się w wiaty lub kioskowiaty.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

- 1) Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 36,0 m do 57,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój ulicy:
  - a) na odcinku od pl. Grunwaldzkiego do ul. Mazurskiej dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, obustronne ścieżki rowerowe, w pasie dzielącym jezdnie torowisko tramwajowe z siecią trakcyjną,
  - b) na odcinku od ul. Mazurskiej w kierunku pl. Rodła dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, minimum jednostronna ścieżka rowerowa, w pasie dzielącym jezdnie torowisko tramwajowe z siecią trakcyjną.

#### **6. Ustalenia inżynieryjne.**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, trakcyjnej, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego;

3) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

### **§ 9. Teren elementarny S.C.7003.KD.L (ul. Mazurska - część)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

- 1) ustala się zachowanie pasa zieleni po stronie wschodniej ulicy wraz z utrzymaniem i uzupełnieniem szpaleru drzew;
- 2) dopuszcza się cięcia sanitarne drzew i krzewów.

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

W obszarze całego terenu obowiązuje zastosowanie elementów wyposażenia ulicy o wysokich standardach i jednorodnych rozwiązaniach podnoszących jakość przestrzeni publicznej.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 27,2 m do 27,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego;
- 3) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN;
- 4) dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej.

### **§ 10. Teren elementarny S.C.7004.KD.L (ul. Mazowiecka - część)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

- 1) ustala się szpaler drzew po północnej stronie ulicy z wykorzystaniem gatunków niskopiennych drzew ozdobnych;
- 2) dopuszcza się cięcia sanitarne drzew i krzewów.

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

- 1) w obszarze całego terenu obowiązuje zastosowanie elementów wyposażenia ulicy o wysokich standardach i jednorodnych rozwiązaniach podnoszących jakość przestrzeni publicznej;
- 2) do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1 dopuszcza się 1 tymczasowy pawilon handlowy, obok budynku przy al. Wyzwolenia 13; pawilon o powierzchni zabudowy do 20 m<sup>2</sup>, wysokość do 3 m, dach płaski.

#### **4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.**

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,2 m do 19,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;

3) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) ustala się realizację sieci elektroenergetycznej SN;
- 3) dopuszcza się realizację kanalizacji 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.

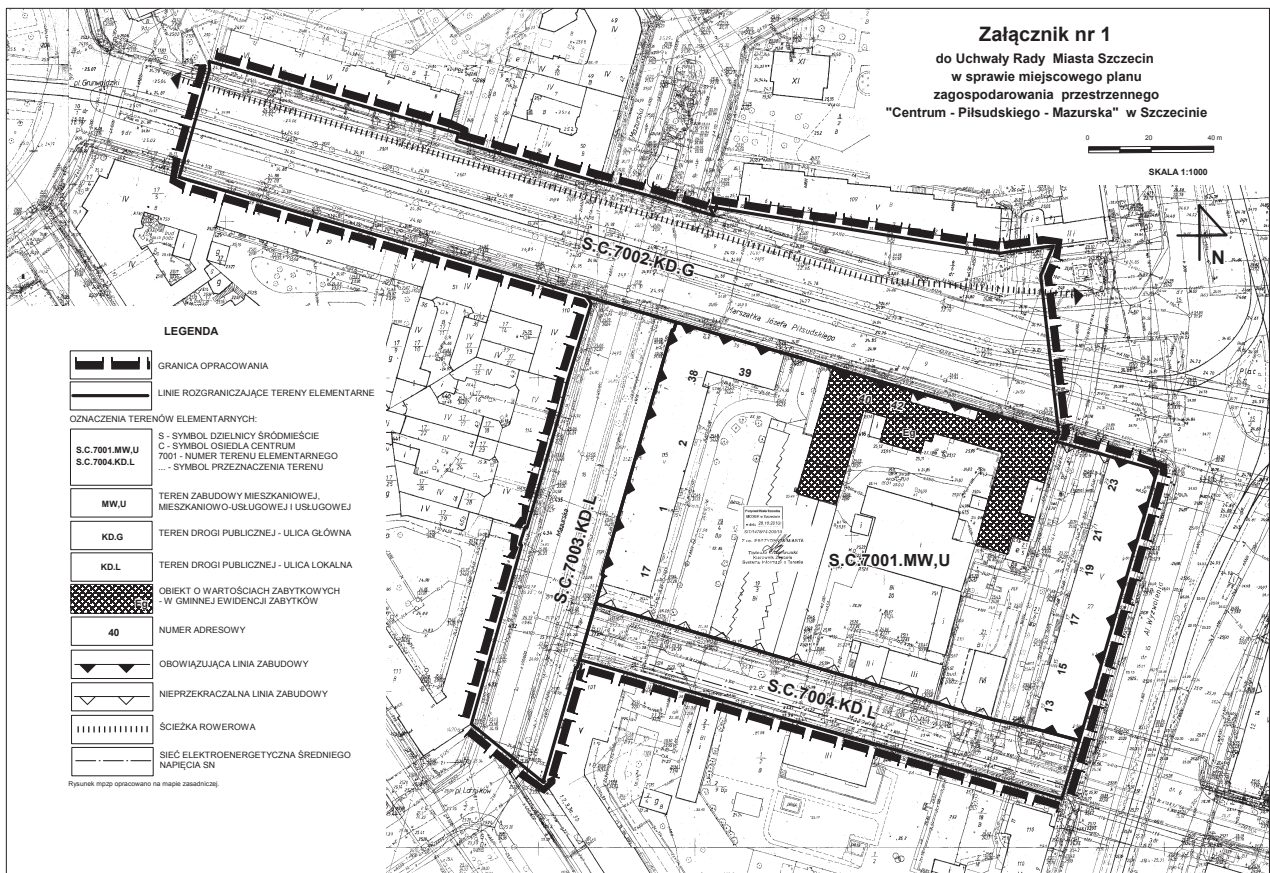
**§ 12.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc:

- 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 III/W/345/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 1999 r. w sprawie zmiany S.24 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 22 poz. 361);
- 3) Uchwała Nr XV/485/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r. w sprawie zmiany S.27 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 46 poz. 712);
- 4) Uchwała Nr XV/486/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r. w sprawie zmiany S.28 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 46 poz. 713).

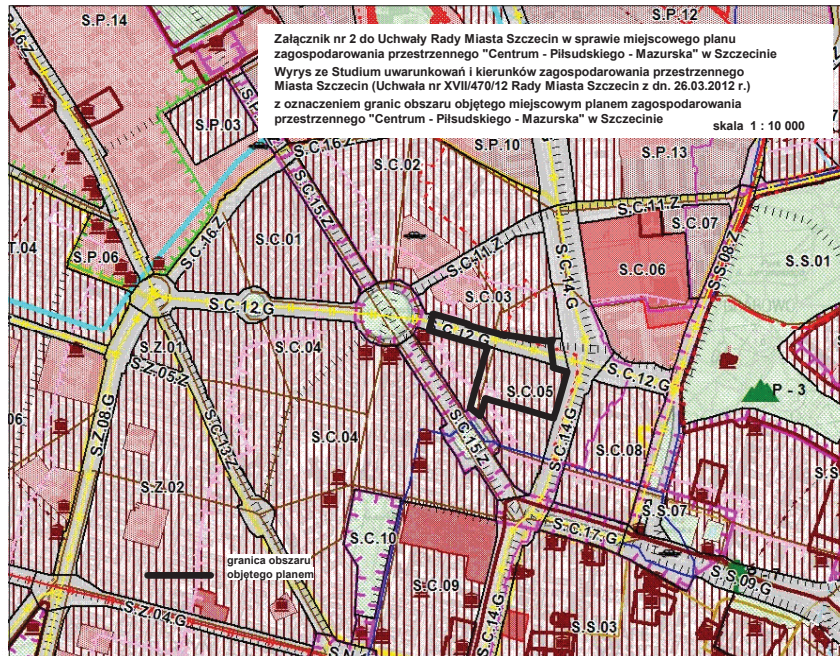
**§ 13.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
 Rady Miasta Szczecin  
 z dnia ..... 2016r.



**LEGENDA:**

**INFORMACJE OGÓLNE:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE OMIAMI SĄSIEDNICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZOOY NA ZMIANIE PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol osiedli; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISLENIA W MIĘDZYMISYOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRODLĄDOWE
- LASY
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZIELEN NATURALNA
- ORODZIO DZIAŁKOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODKOWIEJSKIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBJEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
- USŁUGI SPÓJNO I REKREACJA Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFULATU
- TERENY DO ZALESNIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBJEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISŁE CENTRUM
- LOTNISKA LOKALNE

**KOMUNIKACJA:**

- S.C.16.Z ULICE ZBIORCZE
- S.C.17.G ULICE GŁÓWNE
- D.O.54.OP ULICE UJÓWNE ROLU PRZEPISZESZNEGO
- D.K.12.S DRÓG EKSPRESOWE
- D.K.11.A AUTOSTRADY
- KM WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- TRASY I PETLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PETLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
- ZAJEZDZIE KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYT DLA KOMUNIKACJI ZBIORCZEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRODNIOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDY I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDY II I III STREFĄ PARKOWANIA

**TURYSTYKA I SPORT:**

- WAŻNIEJSZE TRASY ROZKOWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE

**INŻYNIERIA:**

- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNIE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE

- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I-STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ NAPIĘCIA 220 kV I 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE NAPONIETRZNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- CIEPLOWNIE
- MAGISTRALNE CIEPLNE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPLNE
- WĄLY PRZECIWPOWODZOWE
- PLANOWANE WĄLY PRZECIWPOWODZOWE
- POMPOWNIE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNIE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ UJĘĆ WODY
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT OBSZARU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESKODLIWIANIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

**OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**

- OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W" ŚCISLEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKA DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANIC PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANIC OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWEJ I NIEOŻYWIWEJ
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWEJ I NIEOŻYWIWEJ
- ISTNIEJĄCE UJĘCIA EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UJĘCIA EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDŁISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDŁISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBSZARY NARAŻONE NA USZKODZENIE ŚCIEŻNIKAMI ZBIERNYCH ŻŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZZ-1 ZAKAZ ZABUDOWY
- ZZ-2 OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Pilsudskiego - Mazurska” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

**§ 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

**§ 2.** Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Ip.	Numer terenu elementarnego	Zapise w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1.	S.C.7002.KD.G	Przewidywana budowa ścieżki rowerowej.

**§ 3.** Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 672, poz. 903), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 925).

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885, poz. 938, poz. 1646, zm. z 2014 r. poz. 379, poz. 911, poz. 1146, poz. 1626, poz. 1877, zm. z 2015 r. poz. 238, poz. 532, poz. 1045, poz. 1117, poz. 1130, poz. 1189, poz. 1190, poz. 1269, poz. 1358, poz. 1513, poz. 1830, poz. 1854, poz. 1890, poz. 2150, zm. z 2016 r. poz. 195) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej.



§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139, poz. 1893), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 5 i 6 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059; zm. z 2013 r. poz. 984, poz. 1238, zm. z 2014 r. poz. 457, poz. 490, poz. 900, poz. 942, poz. 1101, poz. 1662; zm. z 2015 r. poz. 151, poz. 478, poz. 942, poz. 1618, poz. 1893, poz. 1960, poz. 2365, zm. z 2016 r. poz. 266, poz. 925).

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Piłsudskiego - Mazurska” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) **Rada Miasta Szczecin uchwała, co następuje:**

**§ 1. 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Piłsudskiego - Mazurska” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Piłsudskiego - Mazurska”, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27.07.2016 r. do 17.08.2016 r.

2. Do projektu nie wniesiono uwag.

## UZASADNIENIE

Opracowanie projektu planu zostało zainicjowane Uchwałą Nr IX/172/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Piłsudskiego - Mazurska” w Szczecinie.

### 1. Informacje ogólne.

Projekt planu o łącznej o powierzchni 3,348 ha, położony w obszarze osiedla Centrum w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, obejmuje kwartał zabudowy między ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, al. Wyzwolenia, ul. Mazowiecką i ul. Mazurską, odcinek ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego między pl. Rodła a pl. Grunwaldzkim, odcinek ul. Mazowieckiej oraz odcinek ul. Mazurskiej.

W obszarze objętym projektem obowiązują:

1) Uchwała Nr VII/82/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, 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 III/W/345/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 1999 r. w sprawie zmiany S.24 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin na obszarze dzielnicy Śródmieście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 22 poz. 361);

3) Uchwała Nr XV/485/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 1999 r. w sprawie zmiany S.27 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin na obszarze dzielnicy Śródmieście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 46 poz. 712);

4) Uchwała Nr XV/486/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 1999 r. w sprawie zmiany S.28 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin na obszarze dzielnicy Śródmieście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 46 poz. 713).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin ustala jako funkcję dominującą wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej intensywności i mieszkaniowo-usługową, oraz jako funkcję uzupełniającą zabudowę usługową, w tym usługi publiczne. Zgodnie z wyznaczoną w Studium strefą ochrony konserwatorskiej, cały obszar planu objęty został strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w której znajduje się obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Studium ustala dla ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego: ulica główna z układem alejowym do rewaloryzacji.

W obszarze projektu planu znajdują się:

a) budynki o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (wzdłuż al. Wyzwolenia oraz wzdłuż ul. Mazurskiej i ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego).

b) obiekty o funkcji usługowej: biurowiec przy ul. Mazowieckiej 13b, budynek dawnej przychodni specjalistycznej przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 40-42, obecnie użytkowany przez Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego oraz Wojewódzką Stację Pogotowia Ratunkowego wraz z zapleczem technicznym.

c) zespół jednokondygnacyjnych garaży murowanych (we władaniu wieczystych użytkowników).

Prace planistyczne zostały zainicjowane na wniosek Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego, który w obiekcie przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 40-42 oraz na terenie Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego planuje realizację skonsolidowanej siedziby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego. W obowiązującej na tym obszarze zmianie planu ogólnego S.28 teren przy ul. Mazowieckiej jest rezerwowany na cele służb ratowniczych i ochrony zdrowia, co uniemożliwia planowaną zmianę funkcji i realizację nowego obiektu administracji samorządowej. Wniosek Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego obejmował zmianę funkcji oraz parametry dla nowej zabudowy planowanej w obszarze opracowania.

Prace nad projektem planu obejmujące kwartał zabudowy oraz sąsiadujące ulice Marszałka Józefa

Piłsudskiego, Mazurską i Mazowiecką są realizacją całościowej polityki przestrzennej Miasta, zawartej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Miasta Szczecin.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 40-42, ujętego w gminnej ewidencji zabytków w tym: gabarytów wysokościowych i detalu architektonicznego elewacji oraz określa zakres możliwej nadbudowy obiektu,
- b) określenie zasad lokalizowania nowej zabudowy, w szczególności określenie jej maksymalnej wysokości a także wskaźników miejsc parkingowych dla nowego obiektu usług administracji,
- c) ograniczenie możliwości lokalizowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach oraz zakaz wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

## **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.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenia:

- na działkach budowlanych zainwestowanych o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej 15% niezabudowanej w dniu wejścia w życie planu powierzchni działki,
- wymóg realizacji bogatego programu zieleni na działkach budowlanych o funkcji usługowej,
- na działkach budowlanych zainwestowanych o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy ich funkcjonowania np. realizacja szybów windowych,
- maksymalna powierzchnia zabudowy na działkach budowlanych o funkcji usługowej – 100 %,
- obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone w załączniku graficznym,
- wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 8.

Wymagania ładu przestrzennego spełniają ustalenia:

- wysokość nowej zabudowy frontowej od 15,5 m do 23,5 m,
- w głębi działki, w odległości minimum 10 m od linii rozgraniczającej ul. Mazowieckiej dopuszcza się wysokość do 28 m,
- w nowej zabudowie dachy płaskie,
- inne parametry zabudowy oraz usytuowanie obiektów w zespołach zabudowy zgodnie z liniami zabudowy.

### **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.**

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania stanowi zespół zabudowy śródmiejskiej, z jednym zachowanym budynkiem zabytkowym. W pozostałej części zespół zabudowy nawiązuje do pierwotnej zabudowy obrzeżnej w tym rejonie, o wysokościach zbliżonych do wysokości zabudowy historycznej w bezpośrednim sąsiedztwie opracowania przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego. W obszarze planu znajduje się ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, ze szpalerami drzew w pasie rozdzielającym jezdnie, rozwiązanie często stosowane w układach ulicznych Szczecina.

W obszarze planu znajdują się wolno stojące reklamy o różnych wielkościach. Plan ustala zakaz lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych.

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

## **leśnych.**

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono występowania siedlisk przyrodniczych oraz stanowisk objętych ochroną gatunków roślin, zwierząt i grzybów. W obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2015.1651 z późn. zm.). Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną.

W granicach opracowania nie występują: wody powierzchniowe, grunty rolne i leśne.

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

Cały teren opracowania objęty został strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin, która stanowi obrzeżną część tej strefy, obejmującej historyczny układ śródmiejskiej zabudowy kamienicowej Szczecina.

Obiekt zabytkowy przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 40-42, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, chroniony jest ustaleniami planu nakładającymi obowiązek utrzymania historycznej kompozycji i detalu architektonicznej elewacji oraz określającymi zasady możliwej nadbudowy obiektu do wysokości 28 m, pod warunkiem, że będzie ona wycofana minimum 6 m od lica zabudowy frontowej.

## **2.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.**

W projekcie planu uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych m.in. poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu np.: biura, urzędy i banki - min. 1 mp/2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, restauracje – min. 1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych. Ponadto bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających dróg, umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, a także umożliwiających realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

## **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.**

Obszar objęty projektem planu położony jest w ścisłym centrum Szczecina, przy głównych ulicach skupiających handel i usługi biurowe. Tak dobre położenie uzasadnia intensywne parametry zabudowy, jakie zostały określone w projekcie planu, aby stosunkowo niewielki teren mógł wykorzystać walory ekonomiczne i komunikacyjne centrum miasta.

## **2.7. Prawo własności.**

Część obszaru opracowania znajduje się w użytkowaniu wieczystym mieszkańców budynków wzdłuż al. Wyzwolenia i ul. Mazurskiej. Teren pomiędzy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego i Mazowiecką, obejmujący dawną przychodnię (obecnie Urząd Marszałkowski) oraz obecną siedzibę Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego należy do Samorządu Województwa Zachodniopomorskiego. Pozostałe działki we władaniu osób fizycznych, w tym użytkowników jednokondygnacyjnych garaży murowanych, spółki cywilnej będącej właścicielem biurowca przy ul. Mazowieckiej oraz dostawcy energii. Plan uwzględnia prawo własności.

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.**

W obszarze opracowania nie występują obiekty na potrzeby obrony cywilnej.

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego.**

Środowisko przyrodnicze obszaru opracowania jest przekształcone i podlega stałym oddziaływaniom związanym z funkcjonowaniem centrum miasta. Prognoza oddziaływania na środowisko mpzp wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie parametrów zabudowy wykorzystujących walory ekonomiczne i komunikacyjne terenu, przy uwzględnieniu sąsiedztwa istniejącej zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi.

Ustalenia planu pozwolą na realizację nowej, zintegrowanej siedziby Urzędu Marszałkowskiego na terenie pomiędzy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego i ul. Mazowiecką, co umożliwi mieszkańcom miasta i województwa, przy bardzo dobrym skomunikowaniu terenu, sprawniejsze załatwianie spraw administracyjnych w jednym miejscu, zamiast w obecnie rozproszonych siedzibach urzędu w kilku punktach miasta.

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

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic Marszałka Józefa Piłsudskiego, Mazurskiej, Mazowieckiej i al. Wyzwolenia.

Projekt planu ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych w oparciu o istniejące i nowe sieci. Projekt planu dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci z zastosowaniem nowych rozwiązań technologicznych: retencji, pozyskiwania energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł (o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych), wykorzystujących niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz oraz energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.

Projekt planu 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 prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w odpowiednim zakresie. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 27.07.2016 r. do 17.08.2016 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 5.08.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 31.08.2016 r. nie wniesiono uwag. Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w prasie lokalnej zawiadomiono o ww. terminach.

#### **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Procedury planistyczne prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Centrum - Piłsudskiego - Mazurska”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Centrum - Piłsudskiego - Mazurska” pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Centrum - Piłsudskiego - Mazurska” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

#### **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 ust. 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 stanu zagospodarowania terenu, jak i zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania zabudowy.

### **4. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 uopizp.**

W obszarze planu planowana jest budowa skonsolidowanej siedziby Urzędu Marszałkowskiego Województwa Zachodniopomorskiego. Taka lokalizacja siedziby administracji samorządu województwa pozwala na wykorzystanie transportu publicznego oraz istniejącego układu komunikacyjnego centrum Szczecina. Plan przewiduje rozbudowę istniejącego układu tras rowerowych, co poprawi obsługę obszaru komunikacją rowerową.

#### **5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt 2).**

Plan jest zgodny z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXII/523/16 Rady Miasta Szczecin z dnia 6.09.2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

#### **6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Suma wszystkich wydatków budżetowych zidentyfikowanych w obszarze planu, szacowanych w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp Centrum - Piłsudskiego - Mazurska” wynosi około 48 tys. zł.

Potencjalne wpływy do budżetu oszacowano na kwotę łączną około 2,77 mln zł. Ich struktura wskazuje, że największą pozycją dochodów będą dochody ze sprzedaży gruntów (84,0% - działki na tyłach budynków, niezabudowane, użytkowane przez wspólnoty budynków mieszkalnych) i będące skutkiem pojawienia się nowej zabudowy wpływy z tytułu podatków i opłat lokalnych (16,0%). Podatki i opłaty lokalne są to dochody stałe i stabilne w czasie. Wydłużenie horyzontu czasowego oszacowań (ustalonego na 10 lat) powoduje zwiększenie kwoty dochodów i zmianę struktury dochodów. Dochody ze sprzedaży gruntów są mało prawdopodobne, wysoka cena gruntu będzie czynnikiem silnie wpływającym na decyzje o zakupie gruntów.

#### **7. Podsumowanie.**

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