

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Podhalańska”
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), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVI/764/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Podhalańska” 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 „Centrum - Podhalańska” w Szczecinie zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje kwartał pomiędzy ulicami Śląską, Wielkopolską, Podhalańską i Mazurską, o powierzchni 1,72 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 zwany dalej rysunkiem planu.

§ 2. Przedmiotem planu są tereny wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, usługowej oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Podhalańska” w Szczecinie w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) stanowią 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 miasta oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1.
Zasady konstrukcji planu

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

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) 8001 – numer terenu elementarnego;
- 4) MC – teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej;
- 5) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej.

3. Teren wydzielenia wewnętrznego oznaczony jest na rysunku planu symbolem 1.ZP – teren zieleni urządzonej ogólnodostępnej.

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 ustalenia ogólne i szczegółowe łącznie.

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących 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.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno–zielona infrastruktura** - rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. 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 pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dach stromy** - różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25°; za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **harmonijna sylweta** - obiekty budowlane, zieleni i obiekty naturalne (w tym ukształtowanie terenu), dostosowane do siebie pod względem estetycznym, tworzące czytelną spójną formę krajobrazową, które widoczne są ze znacznej odległości, często z punktu lub ciągu widokowego jako rozległy widok;
- 5) **inżynierskie urządzenia 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, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 6) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;

- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekt o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 9) **obudowa estetyczna** - konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 11) **obszar rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej** - obszar realizacji specjalnej polityki przestrzennej określony w odrębnych uchwałach Rady Miasta; na obszarze zakłada się realizację programów, które określą szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, w szczególności zakres wyburzeń, remontów oraz budowy obiektów;
- 12) **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;
- 13) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 14) **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:
 - 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, gzysów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących zrealizowanej do dnia wejścia w życie niniejszego planu oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 15) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 16) **wysoka kondygnacja parteru z usługami** - kondygnacja parteru wyższa od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego m.in. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, kształtowaniem witryn o proporcjach prostokątów stojących lub ich wielokrotności;
- 17) **zabudowa obrzeżna** - zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 18) **zwartry teren rekreacyjno-wypoczynkowy** - teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską,

średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
 - a) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń, obiektów infrastruktury technicznej i niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 3) plan nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego S.C.8001.MC obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego S.C.8002.MW,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach XIX-wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) na części obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, obejmującej kwartał położony w granicach XIX-wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, wyróżniający się wartością artystyczną i zabytkową ze względu na wysoki stopień zachowania ukształtowanej struktury urbanistycznej oraz dawnej zabudowy; w obrębie strefy ochronie podlega istniejąca kompozycja przestrzenna wraz z obiektami o wartościach zabytkowych oraz elementy historycznego zagospodarowania terenu;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
 - zabudowa obrzeżna, jej skala, forma i parametry,
 - historyczne linie zabudowy i charakter śródmiejskiej zabudowy kamienicowej,
 - kompozycja frontów kamienic i bogaty program architektoniczny;
- 4) zakazuje się ocieplania elewacji frontowej wszystkich budynków w sposób powodujący likwidację detalu architektonicznego, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakazuje się ocieplania elewacji frontowej obiektów o wartościach zabytkowych wskazanych w §7 ust. 3 pkt 6a;
- 6) teren objęty planem wskazuje się jako Obszar Strategicznej Interwencji (OSI) - obszar rehabilitacji oraz rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej; plan realizuje cele wynikające z lokalizacji w Obszarze Strategicznej Interwencji;
- 7) zakazuje się lokalizacji nowych garaży naziemnych;

- 8) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 9) niespełniające ustaleń planu istniejące obiekty i zagospodarowanie mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury obiektu;
- 10) nowe obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety;
- 11) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 12) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika;
- 13) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą linię zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic ocieplenia istniejących budynków pod warunkiem zachowania detalu architektonicznego, z wyłączeniem obiektów o wartościach zabytkowych wskazanych w §7 ust. 3 pkt 6 lit. a;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 11;
- 15) linię zabudowy przyziemia od strony ulic traktuje się jako nieprzekraczalną dla realizacji schodów zewnętrznych, z zastrzeżeniem pkt 16;
- 16) dopuszcza się remont i przebudowę schodów zewnętrznych znajdujących się poza liniami zabudowy;
- 17) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, związane z:
 - a) imprezami okolicznościowymi,
 - b) ekspozycjami plenerowymi,
 - c) niekubaturowymi ogródkami gastronomicznymi;
- 18) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie zapewnienia im dostępności;
- 19) w budynkach mieszkalno-usługowych i budynkach użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) realizuje się ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 20) zakazuje się umieszczania urządzeń technicznych i instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii na elewacjach frontowych; zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz w wypadku dachów ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych;
- 21) ustala się pas techniczny o szerokości:
 - a) 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych; dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1m szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
 - b) 0,5 m dla sieci ciepłej od skrajni rury po obu stronach,
 - c) 0,5 m (po 0,25 m po obu stronach osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 22) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 23) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej;
- 24) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
 - a) magistral wodociągowych i kanalizacji tłocznej o średnicy do 300 mm – 2 m,

b) sieci kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,

c) sieci ciepłej – 1,5 m;

25) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, a także minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych.

4. Ustalenia komunikacyjne:

1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym przez ulice: Wielkopolską, Podhalańską, Śląską i Mazurską (poza obszarem planu);

2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – 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:

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	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2-÷0,5 mp/1 mieszkanie
2.	Hotele, hostele	nie więcej niż 2 mp/5 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1,25÷2,5mp/100 miejsc hotelowych
3.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, obiekty pomocy społecznej	nie więcej niż 1 mp/20 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	nie mniej niż 1 mp/50 podopiecznych
4.	Schroniska młodzieżowe	nie więcej niż 1 mp/20 łóżek	1 mp/obiekt	1÷2,5 mp/10 łóżek
5.	Sklepy	nie więcej niż 1mp/50 m ² powierzchni sprzedaży	0	0,5÷2 mp/100 m ² powierzchni sprzedaży
6.	Restauracje, kawiarnie, inne	nie więcej niż 1mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1÷3mp/100 m ² pow. całkowitej
7.	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m ² powierzchni użytkowej*	0,6÷1,5 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
8.	Przychodnie i gabinety lekarskie	nie więcej niż 1mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	nie mniej niż 0,2 mp/1 gabinet
9.	Domy kultury	nie więcej niż 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1÷1,5 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
10.	Placówki opiekuńczo – wychowawcze	nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych	0	0
11.	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1mp	1÷2 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
12.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 2 mp/25 dzieci, ale nie mniej niż	1mp / obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1

		1 mp/obiekt		mp/obiekt
13.	Sale konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc	1 mp/200 miejsc	1÷2 mp/100 miejsc
14.	Rozrywka (puby, dyskoteki, salony gier)	nie więcej niż 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	0
15.	Usługi różne	nie więcej niż 1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m ² powierzchni użytkowej*	nie mniej niż 0,2 mp/100 m ² powierzchni 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 inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 2 nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne, itp.).

5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 11;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
 - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o obronie cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej w obszarze lub poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzenie do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej w obszarze lub poza obszarem planu (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości),
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),

- c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu lub ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
- 8) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 9) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną oraz promieniowania słonecznego,
 - c) nie wyznacza się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 10) 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 oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 11) 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 telekomunikacyjnymi;
- 12) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć ciepłna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
- 13) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii.

6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach 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.C.8001.MC - powierzchnia 1,25 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 15% niezabudowanej w dniu wejścia w życie planu części działki z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki ewidencyjnej 185 z obrębem 1025: 30%;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do zachowania; dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu maksymalnie o 5% niezabudowanej powierzchni działki, w celu poprawy funkcjonowania budynków np. realizacja szybu dźwigowego itp.;
- 2) wysokość zabudowy do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) dopuszcza się przebudowę lokali mieszkalnych na usługowe bez możliwości przekształcenia elewacji powyżej parteru;
- 5) w przypadku przebudowy lokali w przyziemiu/parterze dopuszcza się przekształcenia elewacji przy zachowaniu istniejących poziomów nadproży w otworach parteru w nawiązaniu do kompozycji i charakteru elewacji;
- 6) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu:
 - a) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - kamienica przy ul. Śląskiej 20,
 - kamienica przy ul. Śląskiej 21,
 - kamienica przy ul. Śląskiej 22,
 - kamienica przy ul. Śląskiej 23,
 - kamienica przy ul. Śląskiej 24,
 - kamienica przy ul. Wielkopolskiej 43,
 - kamienica przy ul. Wielkopolskiej 44,
 - kamienica przy ul. Mazurskiej 13;
 - b) chronione ustaleniami planu:
 - kamienica przy ul. Śląskiej 19;
- 7) poza granicami strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych chronione ustaleniami planu, oznaczone na rysunku planu:
 - kamienica przy ul. Podhalańskiej 9,
 - kamienica przy ul. Podhalańskiej 10,
 - kamienica przy ul. Podhalańskiej 11;
- 8) dla obiektów o wartościach zabytkowych:
 - a) obowiązuje utrzymanie obiektu wraz z jego podstawowymi parametrami:
 - wysokością, rodzajem i kątem nachylenia połaci dachowej,
 - kompozycją i detalem architektonicznym elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru,
 - c) na połaciach stromych dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe oraz pojedyncze lukarny na dachach stromych od stron ulic nawiązujące do osi kompozycyjnych elewacji frontowej,
 - d) dopuszcza się przekształcenia istniejących otworów okiennych w nawiązaniu do kompozycji elewacji, rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - e) dopuszcza się utrzymanie lub przywrócenie oryginalnej kolorystyki elewacji oraz faktury tynków elewacyjnych budynków zabytkowych wymienionych w §7 ust. 3 pkt 6 lit. a;
- 9) w przypadku przebudowy/nadbudowy całego istniejącego poddasza nieużytkowego w budynku przy ul. Śląskiej 21 istniejąca geometria dachu od strony ulicy do zachowania, z dopuszczeniem niezbędnego

podniesienia dachu i nadbudowy umożliwiającej uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej kondygnacji, w nawiązaniu do kompozycji elewacji frontowej;

- 10) część terenu objęta strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 11) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z: ul. Wielkopolskiej, ul. Podhalańskiej, ul. Mazurskiej, ul. Śląskiej (położonych poza obszarem planu) lub poprzez teren S.C.8002.MW,U;
- 2) ustala się dojazd do działek wewnątrz kwartału poprzez teren S.C.8002.MW,U;
- 3) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny S.C.8002.MW,U - powierzchnia 0,48 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, usługowa;
- 2) obowiązuje realizacja usług w parterze budynku od strony ul. Wielkopolskiej;
- 3) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.ZP oznaczonego na rysunku planu: zieleń urządzone, ogólnodostępna.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia 1.ZP: 65%;
- 3) dla wydzielenia wewnętrznego 1.ZP obowiązuje realizacja błękitno-zielonej infrastruktury;
- 4) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%, z wyłączeniem terenu 1.ZP, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działce nr 175 z obrębu 1025 dopuszcza się zachowanie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) wysokość zabudowy frontowej: od 18 do 21 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału:
 - a) do 21 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) do 18 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu w pasie terenu o szerokości 26 m wzdłuż budynków przy ulicy Podhalańskiej 8-8c, 9 i 10;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 6) obowiązuje obudowa estetyczna;
- 7) obowiązują zasady kompozycji elewacji od strony ul. Wielkopolskiej:
 - a) wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - b) usługi w parterze budynku dostępne z poziomu chodnika;
- 8) dopuszcza się wysunięcie poza obowiązującą linię zabudowy:
 - a) detalu architektonicznego – do 0,5 m,

- b) na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy, balkonów – do 1,5 m,
 - c) okapów, gzymsów, daszków nad wejściami;
- 9) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartej terenu rekreacyjno - wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków, w których występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:
- a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno - wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 10) dopuszcza się realizację całości lub części zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego w terenie 1.ZP jako zieleń urządzona ogólnodostępna;
- 11) istniejące budynki parterowe/piętrowe do likwidacji;
- 12) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej kondygnacji położonej poniżej poziomu terenu, realizuje się ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 13) na terenie 1.ZP dopuszcza się lokalizację niezbędnych dojazdów wskazanych w ust. 4 pkt 4;
- 14) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 15) obowiązujące linie zabudowy dotyczą budynków realizowanych bezpośrednio wzdłuż ul. Wielkopolskiej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z ul. Wielkopolskiej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) w zabudowie wielorodzinnej minimum 5% obliczonej liczby miejsc postojowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne (terenowe) w formie placów postojowych lub zatok postojowych;
- 4) ustala się dojazd do działek wewnątrz kwartału, znajdujących się w terenie S.C.8001.MC;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

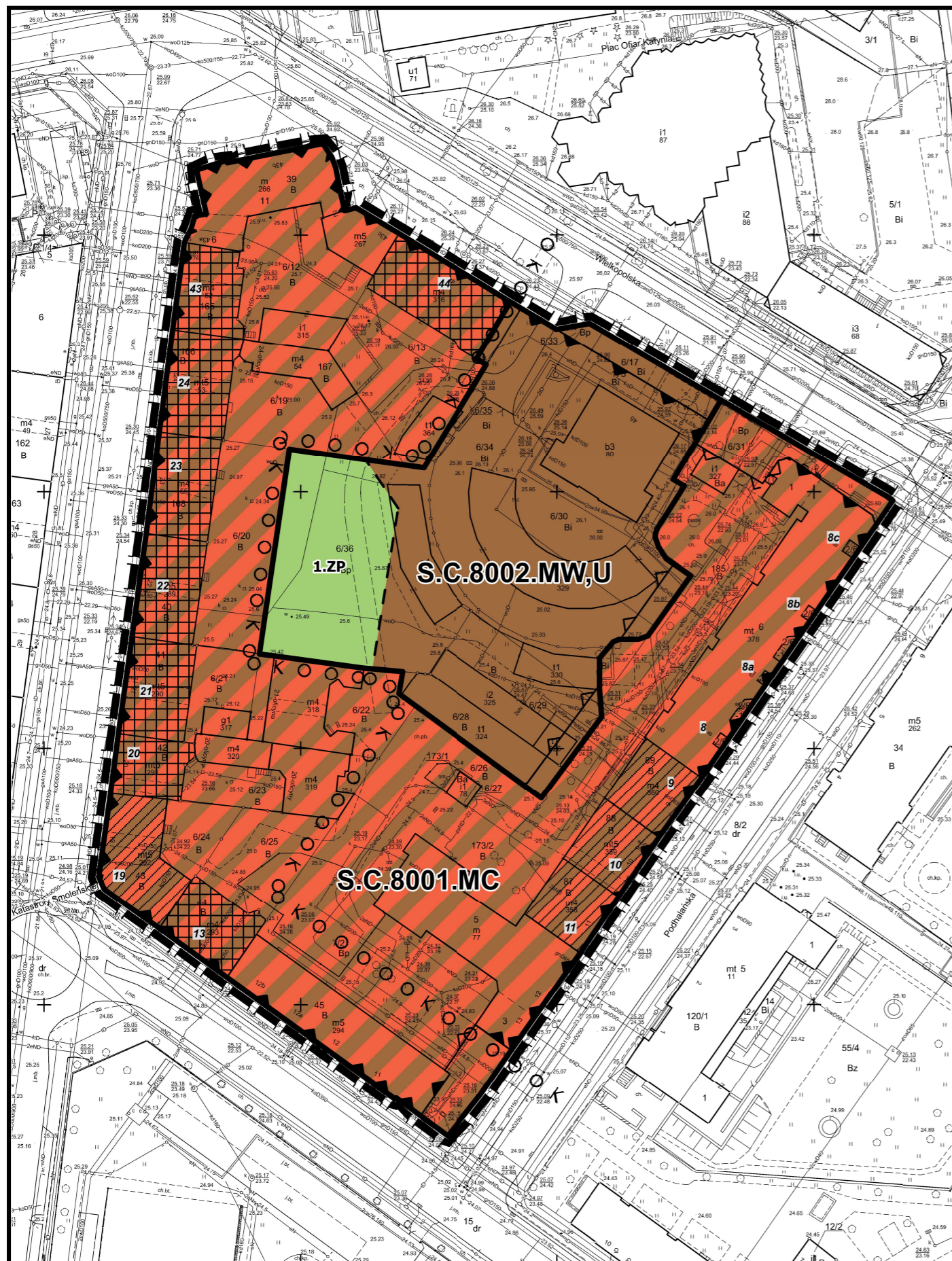
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 9. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy Uchwały nr III/W/343/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 1999 r., w sprawie zmiany S.01 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin na obszarze dzielnicy Śródmieście (Dz. Urz. Woj. Zachpom. z 1999 r. nr 22 poz. 359).

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

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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



**Załącznik nr 1
 do Uchwały Rady Miasta Szczecin
 w sprawie miejscowego planu
 zagospodarowania przestrzennego
 „Centrum - Podhalańska”
 w Szczecinie**

LEGENDA

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- S.C.8001.MC** OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- 1.ZP** OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

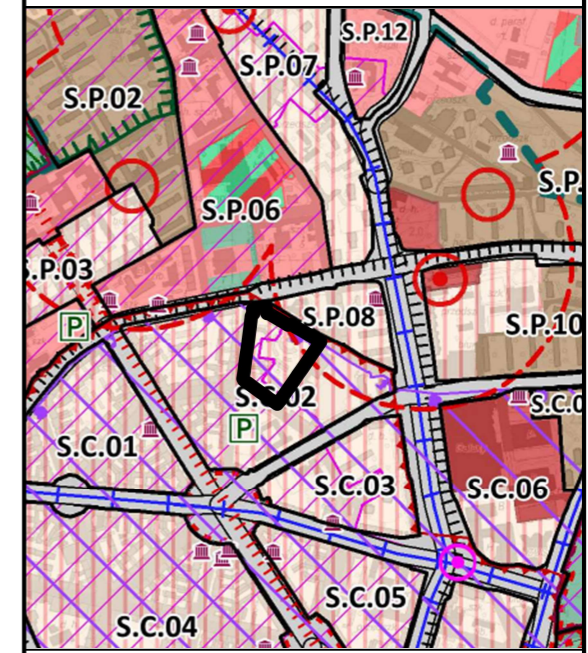
SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MC** TEREN WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ MIESZKANIOWEJ, MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ, USŁUGOWEJ
- MW,U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ, USŁUGOWEJ
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ OGÓLNODOSTĘPNEJ

OZNACZENIA

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
- NUMER ADRESOWY

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 STUDIUM

- granica terenu objętego mpzp
- granica jednostki planistycznej
S. - symbol dzielnicy, S. - symbol osiedla, 01 - numer jednostki planistycznej
- teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- obszar strategicznej interwencji (OSI)
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych
- obszar zwartej zabudowy
- obszar koncentracji usług
- lokalne centra usługowe wraz z zasięgiem (słabo wykształcone / wykształcone / dobrze wykształcone)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2022 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), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Centrum - Podhalańska**” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2022 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), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1.1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Centrum - Podhalańska**” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 10.06.2022 r. do 1.07.2022 r..

2. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 18.07.2022 r., wniesiono trzy pisma z uwagami.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 2.08.2022 r.

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

- 1) uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 80% w terenie elementarnym S.C.8002.MW,U, w granicach wydzielenia 1.ZP:
 - **częściowo uwzględniona:** zwiększono wskaźnik minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia 1.ZP z 60% do 65%;
- 2) uwaga dotycząca zmniejszenia wskaźnika minimalnej liczby miejsc postojowych naziemnych w terenie elementarnym S.C.002.MW,U z 10% do 5% lub 0%:
 - **częściowo uwzględniona:** zmniejszono wskaźnik miejsc postojowych realizowanych jako miejsca naziemne ustalając minimum 5%;
- 3) uwaga dotycząca przeniesienia wydzielenia wewnętrznego 1.ZP w terenie elementarnym S.C.8002.MW,U:
 - **niewzględniona:** lokalizację terenu zieleni wskazano mając na uwadze lokalizację terenów zieleni ogólnodostępnej, z której będą mogli korzystać mieszkańcy okolicznych kamienic, wykorzystując przejścia ze swoich działek, poprzez zapewnienie w planie dostępu od strony wnętrza kwartału; przeniesienie terenu 1.ZP powodowałoby ograniczenie możliwości inwestycyjnych dla nowej zabudowy;
- 4) uwaga dotycząca wyrównania na całej długości nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu S.C.8002.MW,U od strony ul. Podhalańskiej z obowiązującą linią wskazaną prostopadle do ul. Wielkopolskiej:
 - **niewzględniona:** przesunięcie linii zabudowy ograniczyłoby możliwości inwestycyjne;
- 5) uwaga dotycząca niedopuszczenia do zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej południowo-wschodniej granicy terenu elementarnego S.C.8002.MW,U:
 - **niewzględniona:** odległość od granicy południowo-wschodniej do najbliższych istniejących zabudowań wynosi około 20 m;
- 6) uwaga dotycząca ograniczenia maksymalnej wysokości budynków wewnątrz kwartału do 18 m:
 - **niewzględniona:** wysokość ograniczono do 18 m w pasie terenu o szerokości 26 m wzdłuż budynków przy ul. Podhalańskiej 8-8c, 9 i 10, zapewniając w bezpośrednim sąsiedztwie budynku przy ul. Podhalańskiej 8-8a o wysokości 21 m zabudowę niższą od tego budynku;
- 7) uwaga dotycząca zwiększenia wskaźnika parkowania dla nowych budynków mieszkalnych:
 - **niewzględniona:** wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych został przyjęty jako możliwie maksymalny i wynika z ustaleń Studium;
- 8) uwaga dotycząca wprowadzenia zakazu wycinki wartościowego drzewostanu wzdłuż ul. Wielkopolskiej, za wyjątkiem cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych:

- **niewwzględniona:** zasady dotyczące zachowania/wycinki drzew zostały określone w ustawie o ochronie przyrody i nie mogą być określane w planie miejscowym;

9) uwaga dotycząca wprowadzenia zieleni buforowej pomiędzy nową zabudową, a istniejącą zabudową wzdłuż ul. Podhalańskiej:

- **niewwzględniona:** plan ustala obowiązek realizacji programu zieleni uzupełniającej i powierzchni biologicznie czynnej; sposób zagospodarowania terenu inwestycyjnego będzie wynikał z projektu zagospodarowania całej inwestycji, pod warunkiem spełnienia ustaleń planu;

10) uwaga dotycząca wprowadzenia zapisu dotyczącego wykuszy, ryzalitów, balkonów: „na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy, balkonów z boczną krawędzią odsuniętą co najmniej 3,0 m od narożników budynku”, ponieważ będą przesłaniać istniejący budynek:

- **niewwzględniona:** dopuszczone planem wysunięcia takich elementów jak ryzality, wykusze czy balkony od strony ul. Wielkopolskiej nie będą mieć wpływu na przesłanianie widoku z okien budynku przy ul. Podhalańskiej 8 i stanowią kontynuację tradycji kompozycyjnych zabudowy śródmiejskiej Szczecina;

11) uwaga dotycząca zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej:

- **częściowo uwzględniona:** zwiększono wskaźnik minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia 1.ZP z 60% do 65%; minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego (30%) dla terenu elementarnego S. C.8002.MW,U pozostawiono bez zmian.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2022 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) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum-Podhalańska" w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o Uchwałę Nr XXVI/764/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Podhalańska” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne.

Plan obejmuje teren o powierzchni 1,72 ha położony w dzielnicy Śródmieście, w osiedlu Centrum. Jest to typowy śródmiejski kwartał zamknięty ulicami: Śląską, Wielkopolską, Podhalańską i Mazurską.

Obszar, dla którego przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu objęty jest Uchwałą Nr III/W/343/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 1999 r. w sprawie zmiany S.01 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.04.2022 r.) obszar planu znajduje się w jednostce planistycznej S.C.02, która ustala jako funkcję dominującą wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską, a jako uzupełniającą – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej i niskiej intensywności oraz usługi.

Przedmiotem planu jest wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowej, usługowa.

Zgodnie z obowiązującym Studium na znacznej części obszaru planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej XIX-wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia miasta Szczecin.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania w kwartale o dominującej zabudowie historycznej,
- uporządkowanie sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów gminnych, na których występują obiekty garażowe i gospodarcze,
- określenie linii zabudowy i parametrów dla zabudowy.

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

Po analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 3 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w związku z tym nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (wynikających z art. 15 ust 2 pkt. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości ze względu na przeważający udział gruntów prywatnych zabudowanych i zagospodarowanych w obszarze planu.

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 realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne, w tym:

- 1) ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych,
- 2) ustalenie warunków ochrony dla budynków o wartościach zabytkowych,
- 3) ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, kształtowanego w zależności od planowanego zainwestowania i mieszczącej się w przedziale od 15% do 65% powierzchni działki budowlanej lub wydzielenia wewnętrznego;
- 4) ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 30% lub do zachowania (z dopuszczeniem jej zwiększenia pod kątem poprawy funkcjonowania budynku);

- 5) ustalenie linii zabudowy w nawiązaniu do istniejących obiektów budowlanych;
- 6) ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 11.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Obszar objęty planem znajduje się w granicach XIX-wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Jest to typowy śródmiejski kwartał zamknięty ulicami Śląską, Wielkopolską, Podhalańską i Mazurską. Dominuje zabudowa mieszkaniowa o wartości historycznej (w większości wpisana do gminnej ewidencji zabytków) uzupełniona zabudową powojenną z wielkiej płyty. Róg ulic Śląskiej i Wielkopolskiej zamyka lokalna dominanta w postaci 12 kondygnacyjnego bloku mieszkalnego (pod adresem Wielkopolska 43, autor Tadeusz Ostrowski), która w 1971 roku została wyróżniona tytułem „Mistera Szczecina”.

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

W granicach obszaru planu nie występują grunty rolne i leśne. W celu zwiększenia odporności obszaru planu na zmiany klimatyczne ustaleniami dopuszczono realizację (i obowiązek w ramach wydzielenia wewnętrznego 1.ZP terenu elementarnego S.C.8002.MW,U) błękitno-zielonej infrastruktury rozumianej jako rozwiązania naturalne i techniczne zapewniające szeroką gamę usług ekosystemów (jak retencja wód, regulacja mikroklimatu, bioróżnorodność). Wewnątrz kwartału wprowadzono zieleń urządzonej ogólnodostępnej. Ustalona minimalna powierzchnia biologicznie czynna zapewnia strefę aktywną biologicznie w warunkach śródmiejskich.

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

Na części obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, obejmującej kwartał położony w granicach XIX-wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, wyróżniający się wartością artystyczną i zabytkową ze względu na wysoki stopień zachowania ukształtowanej struktury urbanistycznej oraz dawnej zabudowy. W obrębie strefy ochronie podlega istniejąca kompozycja przestrzenna wraz z zabudową oraz elementy historycznego zagospodarowania terenu.

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:

- a) zabudowa obrzeżna, jej skala, forma i parametry,
- b) historyczne linie zabudowy i charakter śródmiejskiej zabudowy kamienicowej,
- c) kompozycja frontów kamienic i bogaty program architektoniczny.

Plan ustala warunki ochrony obiektów o wartościach zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz chronionych ustaleniami planu, w tym m.in. zachowanie gabarytów wysokościowych i formy dachu, zachowanie kompozycji elewacji wraz z zachowaniem detalu architektonicznego i przywróceniem oryginalnej formy stolarki okiennej.

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

W planie zabezpieczono potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Wprowadzono możliwość lokalizacji urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób niepełnosprawnych.

Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez bezpośredni dostęp terenu objętego planem do dróg publicznych o odpowiednich parametrach jezdni i chodników, umożliwiających swobodny dojazd dla służb ratowniczych.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną miasta, utrwalają zastane wartości przestrzenne i funkcjonalne oraz stwarzają warunki do uzupełnienia zabudowy zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w zwartej zabudowie kwartału osiedla Centrum (dzielnica Śródmieście), umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (3-10 min.);

3) planowanie nowej zabudowy w kwartale o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

2.7. Prawo własności.

Plan obejmuje nieruchomości będące własnością oraz w użytkowaniu wieczystym instytucji i osób fizycznych oraz gminy.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach obszaru nie występują urządzenia infrastruktury technicznej obrony cywilnej niezbędnej do funkcjonowania miasta. W planie ustalono, że w budynkach mieszkalno-usługowych i budynkach użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) realizuje się ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku. W budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej kondygnacji położonej poniżej poziomu terenu, realizuje się ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

2.9. Potrzeby interesu publicznego.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez określenie parametrów zabudowy, wykorzystujących walory ekonomiczne i komunikacyjne terenów, przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania.

Plan ustala tereny przeznaczone dla wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej oraz wielorodzinnej mieszkaniowo-usługowej, gdzie możliwe będzie zaspokajanie potrzeb mieszkańców przy zachowaniu standardów zamieszkania.

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

Obszar planu dotyczy terenu zabudowanego o ustalonym układzie drogowym. 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 retencjonowania wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem częściowego opóźnionego odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub lokalnego systemu zagospodarowania wód opadowych. 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 dopuszcza przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących sieci oraz realizację nowych sieci. 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 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, udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej oraz ewentualne złożenie uwag do projektowanych rozwiązań.

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony jest poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu,
- 2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu (21 dni),
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie,
- 4) możliwość składania uwag do planu (14 dni).

Na stronie internetowej Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz poprzez ogłoszenia w prasie zawiadamia się o etapach procedury wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na każdym etapie procedury formalno-prawnej osoby zainteresowane mogą kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie, ul. Szymanowskiego 2.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Procedury planistyczne prowadzone są zgodnie z wymogami ustawowymi. Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Centrum - Podhalańska”, „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Centrum - Podhalańska” zostały udostępnione do wglądu dla osób zainteresowanych. 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 zostały skierowane do szerszego kręgu odbiorców. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Centrum - Podhalańska” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzeniu.

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

Istniejące i projektowane w obszarze planu i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania przekroje sieci wodociągowych zapewniają wystarczającą ilość wody oraz jej jakość 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 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.

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

Obszar planu jest zabudowany, o ustalonym układzie drogowym, obsługiwany środkami transportu publicznego. Zabudowa i zagospodarowanie terenu inwestycyjnego będzie uzupełnieniem już wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej istniejącego kwartału śródmiejskiego, stanowić będzie jego dopełnienie.

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

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne 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).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 ze zm.), 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:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

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

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Podhalańska” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Po stronie dochodowej przewiduje się wpływy budżetowe z tytułu sprzedaży gruntów, podatków i opłat lokalnych.

7. Podsumowanie.

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z dnia 27 marca 2003 r. ze zm. z 2022 r. poz. 1846) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.

Integralną częścią uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin – zał. nr 1,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania – zał. nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – zał. nr 3,
- 4) dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego – zał. nr 4.