

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, poz. 2185), **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 rysunek planu w skali 1:1000 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.) stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcie 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. Rozstrzygnięcie 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 jest nachylona 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) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** - teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo 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 m<sup>2</sup>.

## **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 m<sup>2</sup>;
- 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, obejmującą 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 6 lit. a;
- 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 (w tym 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 <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	0	0,5÷2 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
6.	Restauracje, kawiarnie, inne	nie więcej niż 1mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1÷3mp/100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej
7.	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	0,6÷1,5 mp/100 m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	nie mniej niż 0,2 mp/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.

- 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 nr 185 z obrębu 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 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 oznaczono 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: zieleni urządzonej, 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 obrębem 1025 dopuszcza się powierzchnię zabudowy istniejącą w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

3) wysokość zabudowy frontowej: od 18 do 21 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;

4) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału:

a) do 21 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem lit. b);

b) do 18 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu w pasie terenu o szerokości 5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;

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 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 15,
  - b) 250 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
  - c) 350 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100 mieszkań,
  - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-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 urządzonej 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 zaadaptowania 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 oznaczono 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) miejsca postojowe dla samochodów realizuje się jako podziemne;
- 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.

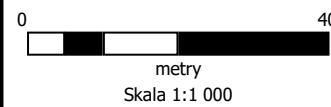
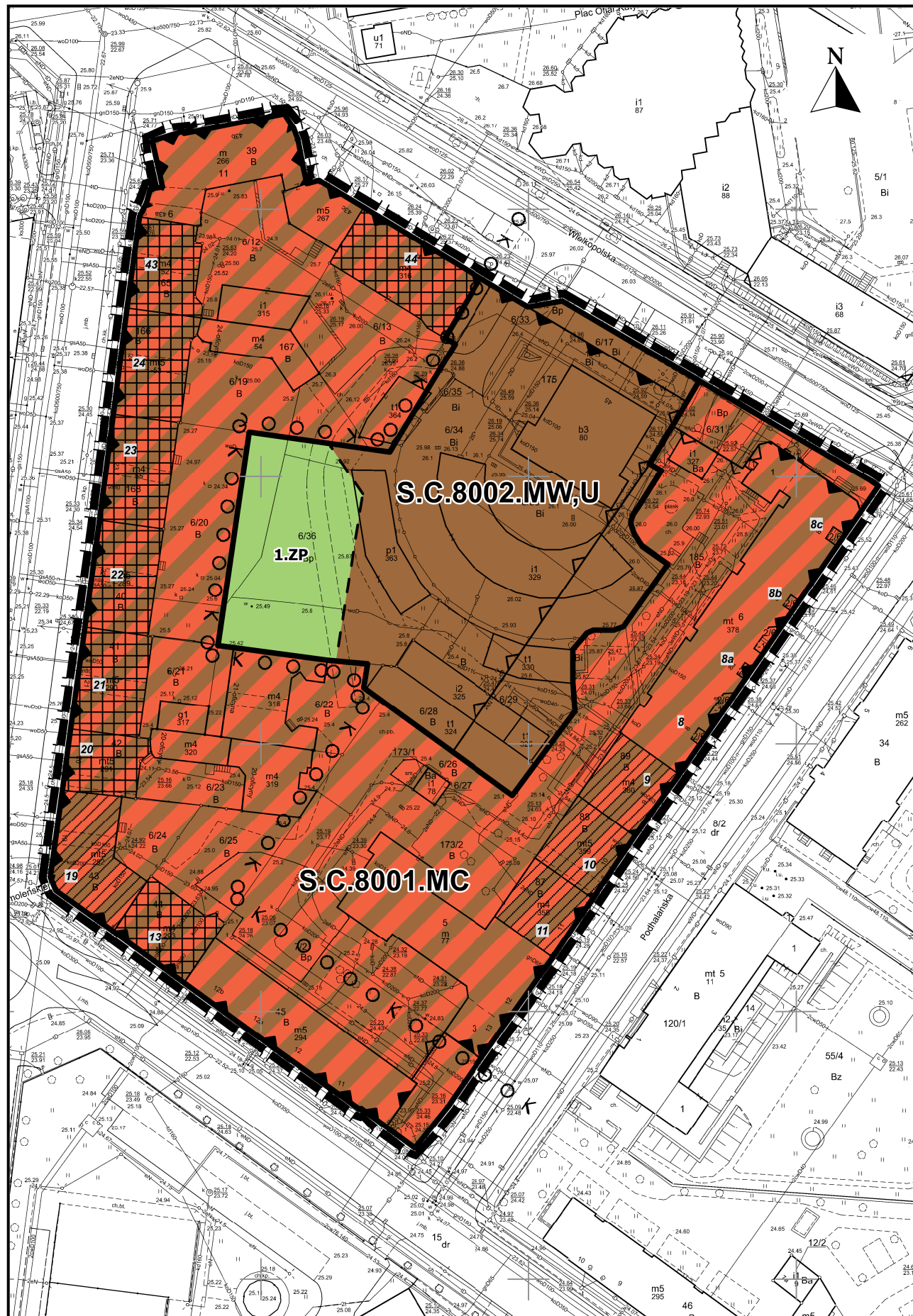
#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

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

§ 10. Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała 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).

§ 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.



**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

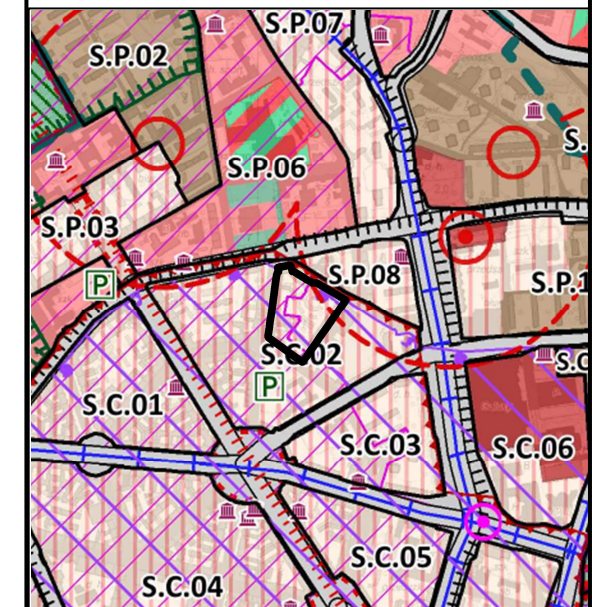
**OZNACZENIA**

- 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
- 8c** NUMER ADRESOWY

mapa zasadnicza - licencja nr MODGiK.BOI.353.1745.2022\_3262\_P

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

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, poz. 2185), **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, poz. 2185), **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. 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 dla samochodów w terenie elementarnym S.C.8002.MW,U z 10% do 5% lub 0%:
  - **uwzględniona:** miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako podziemne w terenie elementarnym S.C.8002.MW,U;
- 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:
  - **uwzględniona;**
- 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:
  - **częściowo uwzględniona:** ograniczono wysokość do 18 m wewnątrz kwartału wyłącznie w pasie 5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 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:
  - **niewzględniona:** 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:

- **niewzględniona:** 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 widok z istniejącego budynku:

- **niewzględniona:** 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, poz. 2185) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum - Podhalańska" w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**



## **Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Podhalańska” w Szczecinie**

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.

W obszarze opracowania obowiązuje Uchwała 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.

Cały teren 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. Narożnik 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 urządzoną ogólnodostępną. 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 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 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.

### **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 właściwych 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 formalnoprawną 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 formalnoprawnej 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 2022 r. poz. 2240 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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) 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 wrysem 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.