

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Brama Portowa 2” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr IX/173/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Brama Portowa 2” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Brama Portowa 2” w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,997 ha, ograniczony:

- 1) od północy pl. Zwycięstwa;
- 2) od wschodu ul. Kaszubska;
- 3) od południa ul. Stoislawa;
- 4) od zachodu ul. Potulicka.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) S.N.1013.MW,U - 0,324 ha;
- 2) S.N.1014.MW,U - 0,673 ha.

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

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

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

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

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

## **Rozdział 1.** **Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) S - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście;
- 2) N - litera oznaczająca osiedle Nowe Miasto;
- 3) 1 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 013 - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbol funkcji terenu oznaczający:

- MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

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

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

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

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca różne powierzchnie, w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. skarpy, tarasy, bariery przeciwhałasowe, ściany w liniach rozgraniczenia działki, donice);
- 2) **harmonijna sylweta** - ciąg obiektów budowlanych, wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 3) **inżynieryjne urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydroformie, pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia

dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;

5) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku;

6) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

- 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, szopy, szklarnie, altany itp.;

- do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;

- do powierzchni zabudowy nie wlicza się ociepleń realizowanych na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;

7) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,

b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:

- powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,

- powyżej 100 cm: brzoza, buk, daglezja, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,

- powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,

c) ponaddziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych

np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański.

## **Rozdział 2.**

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

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

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

## **2. Ustalenia ekologiczne.**

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć sanitarnych oraz wycinki pojedynczych drzew kolidujących z przyszłym zagospodarowaniem;
- 2) w istniejącej i nowej zabudowie mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących lub eliminujących negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 3) wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości dopuszcza się po zastosowaniu środków technicznych zmniejszających te uciążliwości co najmniej do poziomu obowiązujących norm;
- 4) na działkach inżynierskich urządzeń sieciowych nie obowiązuje wymóg realizacji powierzchni terenu biologicznie czynnej.

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

- 1) ustala się sposób mierzenia wysokości zabudowy od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu budynku (z wyłączeniem obiektów i urządzeń technicznych takich jak np.: infrastruktura telekomunikacyjna, maszynownie dźwigów oraz wyjścia na dach);
- 2) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, określony w ustaleniach szczegółowych, jako iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, liczonej po obrysie zewnętrznym budynku (z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej; do obliczania powierzchni poddasza przyjmuje się powierzchnię po jego obrysie zewnętrznym;
- 3) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety;
- 4) wejścia do lokali usługowych położonych przy pl. Zwycięstwa realizuje się z poziomu chodnika;
- 5) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) teren niezabudowany wewnątrz zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej przeznacza się na zielen i elementy małej architektury; parkowanie naziemne dla samochodów osobowych (wraz z dojazdem) dopuszcza się na powierzchni nieprzekraczającej 40 % niezabudowanego terenu, o którym mowa powyżej;
- 7) obiekty techniczne realizuje się we wnętrzach kwartału jako wbudowane lub wolno stojące w przypadku braku możliwości realizacji wbudowanych;
- 8) dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 9) zakazuje się lokalizacji nowych naziemnych garaży i obiektów gospodarczych;
- 10) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących - do 1,5 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,7 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży oraz ramp;

- 11) dopuszcza się wysunięcia poza linie zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic:
  - a) ociepleń budynków,
  - b) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na zasadach i o powierzchniach określonych w ustaleniach planu;
- 12) urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się jako wbudowane w obiekty;
- 13) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 14) na całym obszarze zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu określonych jako: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, obiekty przypominające kształtem towary a także wszelkie pojazdy, przyczepy, barakowozy itp. na kołach lub innych podporach, z których odbywa się handel lub świadczone są usługi, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 15) na całym obszarze dopuszcza się lokalizowanie obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych, obiektów małej architektury;
- 16) zakazuje się lokalizacji nowych wolno stojących: tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;
- 17) dopuszcza się szyldy, instalowane w sposób nie przysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych o powierzchni ekspozycyjnej każdego szyldu do 0,3 m<sup>2</sup>,
- 18) dopuszcza się tablice reklamowe, urządzenia reklamowe:
  - a) instalowane wyłącznie w parterach budynków, w sposób nieprzysłaniający elementów wystroju architektonicznego, otworów okiennych i drzwiowych, o powierzchni łącznie nieprzekraczającej 10% powierzchni elewacji parteru, z zastrzeżeniem lit. b;
  - b) wykonane w formie liter lub znaków, umieszczonych w dowolnym miejscu budynku;
- 19) banery reklamowe/siatki reklamowe na rusztowaniach, ogrodzeniach, dopuszcza się wyłącznie w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- 20) zakazuje się tablic reklamowych i urządzeń reklamowych emitujących intensywne lub zmieniające się światło, mogących zakłócić warunki mieszkaniowe lub postrzeganie sygnałów i znaków drogowych;
- 21) na całym terenie ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej; w obrębie strefy poprzez ustalenia szczegółowe planu chroniona jest istniejąca kompozycja przestrzenna oraz obiekty o wartościach zabytkowych;
- 22) cały teren objęty strefą rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmującą zabudowę powojenną oraz zabudowę historyczną; w obrębie strefy zakłada się tworzenie programów renowacji, określających szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, mający na celu podniesienie standardu zabudowy poprzez remonty, przebudowy, wyburzenia i uzupełnienia zabudowy.

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

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

- 2) w przypadku przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- minimalna powierzchnia działki: 600 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki wzdłuż dróg: 15 m,
  - kąt położenia działek w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni, z tolerancją +/- 10 stopni.

### 5. Ustalenia komunikacyjne.

- ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących dróg publicznych, usytuowanych poza granicami planu, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta, w sposób ustalony w ustaleniach szczegółowych;
- powiązania obszaru objętego planem z układem komunikacyjnym zewnętrznym zapewniają następujące ulice układu podstawowego miasta (poza granicami planu): ul. Bolesława Krzywoustego, pl. Zwycięstwa, pl. Brama Portowa, ul. Ks. Kard. Stefana Wyszyńskiego umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi osiedlami lewobrzeżnej części Szczecina oraz obszarami dzielnicy prawobrzeże;
- przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego, nakazuje się umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów przyjmuje się według poniższej tabeli:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	min. 0,3mp - max. 1mp/1 mieszkanie	2mp/100 mieszkań	0,2mp/1 mieszkanie
2.	Sklepy	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1mp/400 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	0,5mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
3.	Hotele, pensjonaty	min. 0,15mp - max. 4mp/10 miejsc hotelowych	1mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1mp/1 obiekt	1,25mp/100 miejsc hotelowych
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	0,5mp/10 łóżek	0,5mp/10 łóżek	2mp/100 łóżek
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	1mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
6.	Biura, urzędy, banki	min. 0,5mp - max.	1mp/2000 m <sup>2</sup>	0,6mp/100 m <sup>2</sup>

		1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	powierzchni użytkowej*	powierzchni użytkowej*
7.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	min. 0,5mp - max. 1mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	0,2mp/1 gabinet
8.	Usługi różne	min. 0,5mp - max. 1mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	0,2mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*

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

- 5) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to zaokrągla się go pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, a końcówki wyższe od 0,5 zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;
- 6) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 1 i 2;
- 7) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 8) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 3 miejsc postojowych,
  - b) rozbudowy, przebudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania obiektów istniejących,
  - c) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym.

## 6. Ustalenia inżynierskie.

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych przy czym:
  - a) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego wyznaczają 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 16;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w ulicach (poza obszarem planu): Potulickiej, Stośława, Kaszubskiej, pl. Zwycięstwa;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;

- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej w ulicach (poza obszarem planu): Potulickiej, Stoisława, Kaszubskiej, pl. Zwycięstwa;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej w ulicach (poza obszarem planu): Potulickiej, Stoisława, Kaszubskiej, pl. Zwycięstwa;
- 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych, z ich wykorzystaniem do celów własnych lub w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji, o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
- 9) w nowej zabudowie o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchniach terenu większych niż 1000 m<sup>2</sup>, obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tej powierzchni, z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do kanalizacji, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych poza obszarem planu;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłownicze zlokalizowane w obszarze, jak i poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłowniczej zgodnie z pkt 1;
- 12) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
  - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
  - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne itp.;
- 13) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 14) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
- 15) stacje transformatorowe należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych, przeznaczonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób estetyczny i wkomponowany krajobrazowo oraz zgodnie z wymogami sanitarnymi i bezpieczny dla środowiska;



- 18) miejsca czasowego gromadzenia odpadów organizuje się w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki w miejscu ich powstawania;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, sieć ciepłna - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,20 m, kanalizacja deszczowa - 0,30 m.

### **Rozdział 3.**

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

##### **§ 7. Teren elementarny S.N.1013.MW,U**

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej przy ul. Potulickiej 62, 63;
- 2) na działce budowlanej przy pl. Zwycięstwa 3 dopuszcza się bogaty program zieleni.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu na działkach budowlanych przy ul. Potulickiej 62 i 63, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalno-usługowych i usługowych, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej przy pl. Zwycięstwa 3: 100%;
- 3) w budynku o wartościach zabytkowych przy pl. Zwycięstwa 3, oznaczonym na rysunku planu:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji i detalu architektonicznego elewacji frontowej wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej,
  - b) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
  - c) w przypadku przebudowy lokali w przyziemiu/parterze, dopuszcza się przekształcenia elewacji przy zachowaniu istniejących poziomów nadproży w otworach parteru oraz nawiązując do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - d) w przypadku przebudowy/rozbudowy lub nadbudowy poddasza:
    - obowiązuje zachowanie istniejącego gzymsu wieńczącego i szczytów,
    - dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poprzez okna połaciowe, z zachowaniem głównych osi kompozycyjnych elewacji,
    - w odległości większej niż 4 m od lica zabudowy frontowej dopuszcza się nadbudowę budynku i podniesienie wysokości zabudowy o 3 m,
  - e) na dachu budynku, w pasie 4 m od lica zabudowy frontowej,
    - zakazuje się lokalizacji elementów kubaturowych i urządzeń technicznych,

- dopuszcza się wykonanie tarasu,
- d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej;
- 4) w budynkach o wartościach zabytkowych przy ul. Potulickiej 62, 63, oznaczonych na rysunku planu:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, (z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c),
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej (z zastrzeżeniem pkt 4 lit b, c, d),
  - b) w przypadku przebudowy lokali w przyziemiu i w parterze, dopuszcza się przekształcenia elewacji przy zachowaniu istniejących poziomów nadproży w otworach parteru oraz nawiązując do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - c) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych w elewacji nawiązując do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów oraz formy pozostałych elementów detalu architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
    - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji budynku, przy zachowaniu gzymsów koronujących i wystroju frontowego poddasza,
    - w odległości większej niż 4 m od lica zabudowy frontowej dopuszcza się podniesienie wysokości zabudowy o 3 m, z możliwością wykonania tarasu w części frontowej budynku,
    - od strony wnętrza kwartału zmianę kształtu dachu (podniesienie umożliwiające uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej) z możliwością wykonania tarasu,
  - d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
  - e) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej;
- 5) w przypadku odbudowy frontowej zabudowy o wartościach zabytkowych obowiązuje odtworzenie bryły i kompozycji elewacji;
- 6) budynki kryte dachami o spadku od 0 do 60 stopni;
- 7) nowa zabudowa w głębi działek budowlanych przy ul. Potulickiej 62, 63 nie wyższa niż zabudowy frontowej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) na działce budowlanej przy pl. Zwycięstwa 3: od 1 do 6,
  - b) na działkach budowlanych przy ul. Potulickiej 62, 63: od 1 do 3;
- 9) obowiązujące linie zabudowy, określone na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z ul. Potulickiej (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu lub w terenie S.N.1014.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: ciepłej, kanalizacji deszczowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację wbudowanej lub wolnostojącej stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych, zgodnie z § 6 ust. 3 pkt 7.

### **§ 8. Teren elementarny S.N.1014.MW,U**

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

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

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25 % niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalno-usługowych i mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków np. realizacja szybów windowych itp.; zwiększenie powierzchni zabudowy dopuszcza się wewnątrz kwartału zabudowy, również poza obszarami określonymi w pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej w obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:
  - a) wysokość nowej zabudowy nie wyższa niż budynków w bezpośrednim sąsiedztwie i niższa od nich maksymalnie o 3 m, z zastrzeżeniem pkt 8,
  - b) budynki kryte dachami o kącie nachylenia od 0 do 25 stopni,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy wyznaczona liniami zabudowy;
- 3) dla frontowej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej ustala się wysokość wg stanu istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 4) wysokość zabudowy wewnątrz kwartału zabudowy nie większa niż wysokość zabudowy frontowej;
- 5) w przypadku odbudowy zabudowy o wartościach zabytkowych obowiązuje odtworzenie bryły i kompozycji elewacji;
- 6) przekształcenia parterów zabudowy mieszkaniowej przy ul. Kaszubskiej 27-27B, 27C-27D i ul. Potulickiej 61-61B na funkcje usługowe dopuszcza się nawiązując do kompozycji elewacji całego budynku, tzn. osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych;

- 7) istniejące garaże przy ul. Stoisława przeznaczone do likwidacji, obiekty mogą być poddawane remontom bez prawa powiększania kubatury;
- 8) do czasu realizacji nowej zabudowy mieszkalno-usługowej, dopuszcza się funkcjonowanie istniejących parterowych obiektów usługowych na narożniku ul. Kaszubskiej i pl. Zwycięstwa, z możliwością modernizacji i rozbudowy o 25% istniejącej powierzchni zabudowy, w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 9) w budynku o wartościach zabytkowych przy ul. Stoisława 5:
- a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
    - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu,
    - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, z możliwością przywrócenia pierwotnego wystroju elewacji,
  - b) w przypadku przebudowy lokali w przyziemiu/parterze, dopuszcza się przekształcenia elewacji przy zachowaniu istniejących poziomów nadproży w otworach parteru oraz nawiązując do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
  - c) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się:
    - przekształcenia istniejących otworów okiennych w elewacji nawiązując do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów oraz formy pozostałych elementów detalu architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
    - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji budynku, przy zachowaniu gzymsów koronujących i wystroju frontowego poddasza,
    - w odległości większej niż 4 m od lica zabudowy frontowej dopuszcza się podniesienie wysokości zabudowy o 3 m, z możliwością wykonania tarasu w części frontowej budynku,
    - od strony wnętrza kwartału zmianę kształtu dachu (podniesienie umożliwiające uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej) z możliwością wykonania tarasu,
  - d) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy: od 1 do 3;
- 11) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu.

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

Stosuje się ustalenia §6 ust. 4.

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

- 1) obsługa z ul. Kaszubskiej, ul. Stoisława (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

#### **6. Ustalenia inżynierskie.**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia zlokalizowane poza obszarem planu lub w terenie S.N.1014.MW,U;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej w nowej lokalizacji.

#### **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% dla całego obszaru planu.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą, traci moc Uchwała Nr XXXI/773/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 2 lutego 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Brama Portowa” w Szczecinie. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 16 poz. 666).

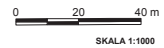
**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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



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



**Załącznik nr 1**  
 do Uchwały Rady Miasta Szczecin  
 w sprawie miejscowego planu  
 zagospodarowania przestrzennego  
 "Centrum - Brama Portowa 2" w Szczecinie



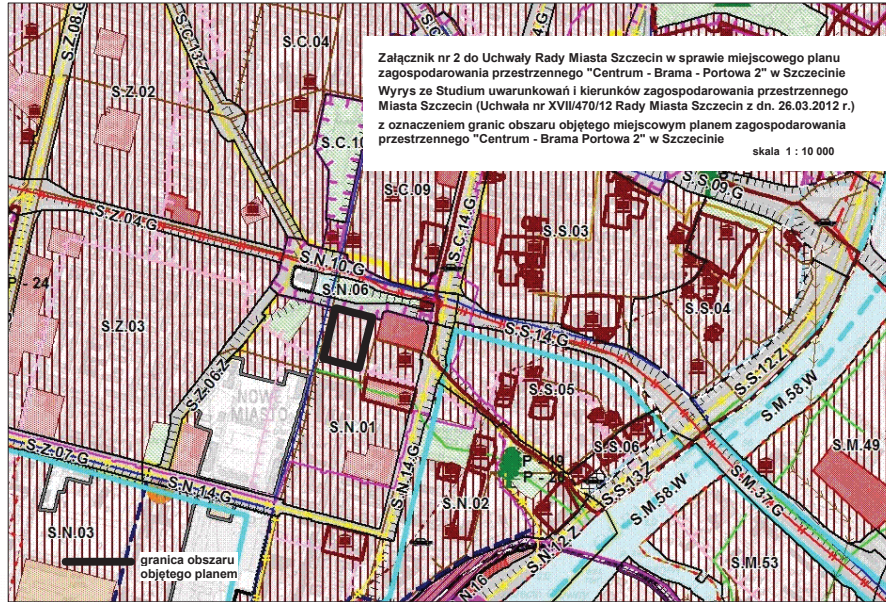
**LEGENDA**

-  GRANICA OPRACOWANIA
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY ELEMENTARNE
- OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH:**
-  S - SYMBOL DZIELNICZY ŚRÓDMIEŚCIE  
 N - SYMBOL OSIEDLA NOWE MIASTO  
 1 - NUMER PLANU W OSIEDLU  
 013 - NUMER TERENU ELEMENTARNEGO W PLANIE  
 ... - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ,  
 MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I USŁUGOWEJ
-  OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH  
 - W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
-  OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH
-  NUMER ADRESOWY
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Rysunek mpzp opracowano na mapie zasadniczej.



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



**LEGENDA:**

**INFORMACJE OGÓLNE:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE OMIŃ SĄSIEDNICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANIE PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol osiedli; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISŁENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
- FUNKCJE DOMINUJĄCE:**
- WODY ŚRODLADOWE
- LASY
- ZIELEŃ CHYBKARNA
- ZIELEŃ URZĄDZONA
- ZIELEŃ NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBSZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODNIENIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBSZAR, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
- USŁUGI SPORTOWE I REKREACYJNE Z DUŻĄ ILOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFLUTAJU
- TERENY DO ZAŁĘBIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup>
- OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISŁE CENTRUM
- LOTNISKA LOKALNE

**KOMUNIKACJA:**

- S.C.16.Z ULICE ZBIORCZE
- S.C.17.G ULICE GŁÓWNE
- S.C.17.P ULICE GŁÓWNE KURSU PRZESIADKOWEGO
- D.K.12.S DRÓG EKSPRESOWE
- D.K.11.A AUTOSTRADY
- KM WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- TRASY I PETLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PETLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
- ZAJĘCIE KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBSZARY NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚCIEŻKI MORSKIE TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA
- TURYSTYKA I SPORT:**
- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE
- INŻYNIERIA:**
- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE

- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ NAPIĘCIĘ 220 kV I 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEJ NAPIĘCIĘ 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘCIĘ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘCIĘ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘCIĘ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE NAPOWIETRZNE WYSOKICH NAPIĘCIĘ 110 kV
- CIEPŁOWNIE
- MAGISTRALNE CIEPŁNIE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPŁNIE
- WĄLY PRZECIWPOWODZOWE
- PLANOWANE WĄLY PRZECIWPOWODZOWE
- POMPOWNE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNE MELIORACYJNE
- OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ UJĘĆ WODY
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
- PUNKT ODBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELAZUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESZKODLIWIENIA LUB ODTYSZKU ODPADÓW KOMUNIKALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

**OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:**

- OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- STREFA "W" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W" CZĘŚCIEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKA DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ / NIEOŻYWIWNEJ
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ / NIEOŻYWIWNEJ
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI ECOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI ECOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLSKI "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIĘKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLSKI "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBSZARY NABAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH
- ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM ZIELENI MIEJSKIEJ" (SZM)
- OBSZARY DO REKULTYWACJI
- ZAKAZ ZABUDOWY
- OGRANICZONY ZAKAZ ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Brama Portowa 2” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

W granicach obszaru objętego planem nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczane do zadań własnych gminy.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2016 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Brama Portowa 2” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Brama Portowa 2” w Szczecinie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Brama Portowa 2” w Szczecinie, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18.02.2016 r. do 9.03.2016 r.

2. Do projektu nie wniesiono uwag.

## UZASADNIENIE

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Centrum - Brama Portowa 2" w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr IX/173/15 Rady Miasta Szczecin z dnia 16 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Brama Portowa 2” w Szczecinie.

### **1. Informacje ogólne.**

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni 0,997 ha, położony w dzielnicy Śródmieście.

W obszarze objętym projektem obowiązuje Uchwała Nr XXXI/773/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 2 lutego 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum - Brama Portowa” w Szczecinie. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2009 r. Nr 16 poz. 666).

Projekt planu obejmuje kwartał śródmiejskiej zabudowy historycznej i współczesnej, położony w osiedlu Nowe Miasto, na styku z osiedlem Centrum. W obowiązującym planie „Centrum - Brama Portowa” teren przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) utrzymanie dotychczasowych funkcji przewidzianych dla terenu: zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
- b) dopuszczenie nadbudowy o jedną kondygnację budynku przy pl. Zwycięstwa 3,
- c) utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów o wartościach zabytkowych w tym: gabarytów wysokościowych, formy dachu kompozycji i detalu architektonicznego elewacji. Plan określa możliwości zmiany funkcji lokali w parterach z funkcji mieszkaniowej na usługową, zasady adaptacji poddaszy, sposób ich doświetlenia,
- d) dostosowanie zapisów planu do obecnych wymogów prawnych.

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

#### **2.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.**

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez ustalenia:

- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna: 25% niezabudowanej w dniu wejścia w życie niniejszego planu powierzchni działki budowlanej, za wyjątkiem działki hotelu, na której dopuszcza się bogaty program zieleni,
- maksymalna pow. zabudowy: do utrzymania z możliwością zwiększenia powierzchni maksymalnie o 7% istniejącej w dniu wejścia w życie planu w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków, 100% na działce modernizowanego hotelu,
- nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy wskazana na załączniku graficznym,
- wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 1 do 6.

Wymagania ładu przestrzennego spełniają ustalenia:

- utrzymanie istniejącej wysokości zabudowy frontowej, z możliwością przebudowy/rozbudowy poddasza budynków o wartościach zabytkowych, do wysokości wymaganej przepisami, z wycofaniem części rozbudowywanej min. 4 m od lica zabudowy frontowej,
- dopuszczenie nadbudowy poddasza hotelu o 3 m, z wycofaniem części nadbudowanej o 4 m od lica zabudowy frontowej, z zachowaniem gzymsu wieńczącego,
- utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej budynków o wartościach zabytkowych,
- linie zabudowy wyznaczające usytuowanie obiektów w kwartale zabudowy.

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

Walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru opracowania stanowi kwartał zabudowy o wartościach zabytkowych, częściowo zachowanej (4 budynki powstałe na przełomie XIX i XX wieku), uzupełniony zabudową współczesną wielorodzinną (4 budynki zrealizowane w latach 1960/1970), w części z usługami w parterach. Budynki o wartościach zabytkowych, w gminnej ewidencji zabytków oraz jeden budynek poza ewidencją, objęto ustaleniami ochrony konserwatorskiej oraz wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obejmującą cały kwartał zabudowy.

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

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

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

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

W obszarze opracowania znajdują się podlegające ochronie konserwatorskiej 4 obiekty o wartościach zabytkowych, w tym 1 nie ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Cały kwartał objęto strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

Budynki o wartościach zabytkowych chronione są ustaleniami:

- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym:
  - zasadniczych gabarytów wysokościowych, formy dachu, (z zastrzeżeniem lit. c),
  - kompozycji i detalu architektonicznego elewacji wraz z formą stolarki okiennej i drzwiowej, (z zastrzeżeniem 4 lit b, c, d),
- b) w przypadku przebudowy lokali w przyziemiu i w parterze, dopuszcza się przekształcenia elewacji przy zachowaniu istniejących poziomów nadproży w otworach parteru oraz nawiązując do kompozycji obiektu i charakteru elewacji,
- c) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza dopuszcza się:
  - przekształcenia istniejących otworów okiennych w elewacji nawiązując do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, oraz formy pozostałych elementów detalu architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
  - niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości

- użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji budynku, przy zachowaniu gzymsów koronujących i wystroju frontowego poddasza,
- w odległości większej niż 4 m od lica zabudowy frontowej dopuszcza się podniesienie wysokości zabudowy o 3 m, z możliwością wykonania tarasu w części frontowej budynku;
  - od strony wnętrza kwartału zmianę kształtu dachu (podniesienie umożliwiające uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej) z możliwością wykonania tarasu,
- d) dopuszcza się odtwarzanie detalu architektonicznego,
- e) zakazuje się ocieplania elewacji frontowych od strony zewnętrznej.

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

W projekcie planu uwzględniono potrzeby osób niepełnosprawnych m.in. poprzez ustalenie wymogu realizacji wejść z poziomu chodnika do lokali usługowych położonych przy pl. Zwycięstwa, ul. Potulickiej i ul. Stojsława, a także wymóg realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu np.: usługi różne - min. 0,2 mp/100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

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

Obszar opracowania położony jest w ścisłym centrum miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie ważnych placów Szczecina, pl. Zwycięstwa i pl. Brama Portowa, bardzo dobrze skomunikowany, w tym komunikacją zbiorową. Funkcje zabudowy zdominowała funkcja mieszkaniowa, z niewielkim udziałem usług w parterach, oraz dwa budynki o funkcji wyłącznie usługowej - publiczne przedszkole w kamienicy przy ul. Potulickiej 62 oraz budynek modernizowanego i rozbudowywanego hotelu przy pl. Zwycięstwa. Plan nie ogranicza możliwości przekształcania funkcji mieszkaniowej na funkcję usługową co w przyszłości może wpłynąć na atrakcyjność kwartału. Położenie w ścisłym centrum miasta modernizowanego hotelu przy pl. Zwycięstwa 3 stanowi niezwykle dogodną lokalizację dla tej funkcji, w bezpośrednim sąsiedztwie ważnych obiektów publicznych i obiektów usług biurowych, przy doskonałym skomunikowaniu poprzez układ drogowy, komunikację publiczną, a także bliskie położenie dworca PKP.

## **2.7. Prawo własności.**

Działki w obszarze opracowania znajdują się we władaniu spółki realizującej modernizację i rozbudowę hotelu, działki zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będące własnością spółdzielni mieszkaniowej oraz działki Gminy Miasta Szczecin we władaniu wieczystych użytkowników lokali mieszkalnych i usługowych. Ustalenia planu uwzględniają aktualny sposób władania i użytkowania terenu.

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

Obszar planu nie obejmuje terenów w użytkowaniu Sił Zbrojnych, nie ma zlokalizowanych urządzeń infrastruktury technicznej obrony cywilnej ani potrzeby ich wyznaczenia, w związku z powyższym ustalenia planu nie wymagają odniesienia do zagadnień związanych z obronnością. Zapisy planu wskazują na obowiązek realizacji systemu wodociągowego zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej.

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

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje wystąpienia znacząco negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze ani też niekorzystnych oddziaływań na zdrowie i warunki życia ludzi.

Plan uwzględnia uwarunkowania otoczenia i zapewnia właściwe powiązania z sąsiedztwem,

uniemożliwia wprowadzenie elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny oraz uwzględnia cele związane z ochroną środowiska i zapewnieniem odpowiednich warunków dla funkcji mieszkaniowej.

Realizacja ustaleń planu działań będzie na rzecz dobra publicznego zarówno w wymiarze lokalnym, jak i ogólnym – wszystkich mieszkańców miasta.

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

Projekt planu ustala obsługę komunikacyjną z istniejących dróg publicznych, usytuowanych poza granicami planu. W obszarze opracowania nie przewiduje się inwestycji drogowych.

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

Projekt planu nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

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

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów. Projekt planu po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 18.02.2016 r. do 9.03.2016 r. w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie. W dniu 19.02.2016 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W ustalonym terminie do dnia 23.03.2016 r. nie wniesiono uwag. Na stronie internetowej (BIP UM) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w prasie lokalnej zawiadomiono o ww. terminach.

Na każdym etapie procedury formalno – prawnej osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie.

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

Procedury planistyczne (zbieranie i rozpatrywanie wniosków, zawiadomienie o wyłożeniu, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, zbieranie uwag) prowadzone były zgodnie z wymogami ustawowymi. W opracowaniu projektu planu mogli uczestniczyć mieszkańcy miasta i osiedla Nowe Miasto, Rada Osiedla Nowe Miasto, a informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane były do wszystkich jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego był przedstawiony i zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno Architektoniczną, a następnie przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami i organami.

Opracowania dodatkowe sporządzone na potrzeby planu, w tym opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko mpzp Centrum - Brama Portowa 2”, jak i „Prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp Centrum - Brama Portowa 2” pozostawały do wglądu dla osób zainteresowanych. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko mpzp Centrum - Brama Portowa 2” był wyłożony do publicznego wglądu, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania przy jego sporządzaniu.

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

Istniejące w obszarze planu 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 ustęp 3 uopizp.**

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

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

Obszar planu stanowi wykształconą, praktycznie zakończoną strukturę funkcjonalno – przestrzenną, w której modyfikacjom podlegać będą funkcje w istniejących obiektach, przekształcenia dotyczyć będą obiektów istniejących, w części podlegających ochronie konserwatorskiej. Położenie terenu w ścisłym centrum miasta zapewnia korzystanie z istniejącego układu komunikacyjnego, tym samym minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

### **5. Realizacja polityki przestrzennej miasta ustalonej w SUiKZP.**

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26.03.2012 r.). Studium określa dla jednostki planistycznej S.N.01 jako funkcję dominującą, wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską, zabudowę usługową, usługi publiczne, a jako uzupełniającą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wysokiej intensywności i mieszkaniowo - usługową. Ponadto Studium przewiduje przekształcenia uwzględniające historyczną strukturę zabudowy, przy czym przekształcenia dopuszczają zaniżone standardy urbanistyczne.

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

Wpływ zmiany ustaleń planu na budżet gminy został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp Centrum - Brama Portowa 2”.

Modernizacja i rozbudowa budynku hotelu realizowana w celu kontynuowania świadczenia usług hotelarskich będzie skutkowałą zwiększeniem wpływów podatkowych z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

W analizowanej zmianie planu miejscowego „Centrum - Brama Portowa” nie wystąpią wydatki związane z realizacją zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, nie przewiduje się wystąpienia innych wydatków z budżetu gminy, które można by uznać za skutek uchwalenia analizowanej zmiany planu.

### **7. Podsumowanie.**

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