

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – Bolesława Śmiałego” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLVIII/1321/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – Bolesława Śmiałego” 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 „Śródmieście Północ – Bolesława Śmiałego” w Szczecinie, na obszarze osiedla Śródmieście Północ, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,52 ha.

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

4. Przedmiotem planu są tereny usług, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – Bolesława Śmiałego” w Szczecinie, w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone dla planu.

Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu

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

2. Ustala się symbole i nazwy przeznaczenia terenów w planie:

- 1) U – teren usług;
- 2) KDL – teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej.

3. Ustala się symbol wydzielienia wewnętrznego w planie: 1.1U.

4. Ustalenia obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zabudowę i zagospodarowanie terenu elementarnego.

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynierskie, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

§ 3. 1. 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) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 4) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (roz rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 5) **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;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 9) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 10) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej – 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej, przy czym:
 - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie 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, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej kondygnacji nadziemnej, nie podpartych na słupach oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 11) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleni o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 12) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 13) **System Zieleni Miejskiej** – ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 14) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 15) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
- b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
- minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarzab pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięcioprzęcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha, -minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej.

Rozdział 2

Ustalenia dla obszaru planu

§ 4. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 1,27 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren usług;

- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1U dopuszcza się :
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach nr 70, 41 i 30/4 obręb 1024,
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na działce nr 37/4 obręb 1024;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m²;
- 4) ustalenia planu nie ograniczają możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50%;
- 3) występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 4) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 5) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla wydzielenia wewnętrznego 1.1U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 8) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. W granicach strefy znajdują się, wskazane adresowo w ustaleniach, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
 - a) układ przestrzenny:
 - z zabudową willową, wolnostojącą w otoczeniu zieleni wysokiej, wzdłuż al. Wojska Polskiego, ul. Adama Mickiewicza i ul. Bolesława Śmiałego,
 - z zabudową wielorodzinną i jednorodzinną wzdłuż ul. 5 Lipca,
 - b) relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy, elementy historycznego zagospodarowania terenu,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych;
- 3) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych:

- a) wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu:
- willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 64 (nr rej. A - 897),
 - willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 66 (nr rej. A - 832),
 - willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 70 (nr rej. A - 872),
 - willa wraz z otoczeniem przy ul. Adama Mickiewicza 2 (nr rej. A - 818);
- b) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- XIX-wieczny układ przestrzenny Śródmieścia Szczecina,
 - willa przy al. Wojska Polskiego 68, oznaczona na rysunku planu,
 - budynki mieszkalne przy ul. 5 Lipca 1, 1a, 2, 3, oznaczone na rysunku planu;
- 4) dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków ustala się ochronę zasadniczej kompozycji obiektu, obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych adresowo w ustaleniach planu, z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków:
- a) ochronie podlega:
- zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
 - zasadnicza kompozycja obiektu,
 - linia zabudowy wyznaczona przez fronty zabudowy,
- b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji,
- c) dopuszcza się:
- działania odtworzeniowe,
 - w przypadku przebudowy poddaszy dodatkowe doświetlenie od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - w parterach budynków przebudowę istniejących lokali na cele usługowe w nawiązaniu do kompozycji obiektu, z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru;
- 6) w strefach frontowych działek budowlanych obowiązuje:
- a) utrzymanie przedogródków z przeważającym udziałem powierzchni biologicznie czynnej,
- b) zakazuje się utwardzania nawierzchni i realizacji miejsc postojowych, dopuszcza się niezbędne dojeżdżanie i dojazdy do garaży i na zaplecze działek;
- 7) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji; ustalenie nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony zabytków;
- 8) w przypadku odtworzenia obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odtworzenie budynku o architekturze nawiązującej do historycznej kompozycji i gabarytach obiektu rozebranego, w historycznej linii zabudowy frontu i jego szerokości, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego w dniu wejścia w życie planu wskaźnika intensywności zabudowy, wysokości i powierzchni zabudowy, nawet jeżeli są one wyższe od ustalonych planem.

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

- 1) ustala się Obszar Strategicznej Interwencji (OSI), który stanowi jednocześnie obszar rehabilitacji i rewaloryzacji zagospodarowania terenu i zabudowy oraz infrastruktury technicznej; plan realizuje cele wynikające z lokalizacji w Obszarze Strategicznej Interwencji;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) istniejącej: do zachowania,
 - b) nowej: 5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 1,5;
- 6) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
- a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych,
 - b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 4, 5 i 6,
 - c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 9) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (np. zabudowa znajdująca się poza liniami zabudowy), do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem lit. a i b:
- a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,
 - b) 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;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych budynków oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów i zagospodarowania terenu związanego z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np.: wystawy, kiermaszu, imprezy sportowo-rekreacyjnej,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych;
- 12) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych według następujących zasad:
- a) obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki,
 - b) obowiązuje zapewnienie ekspozycji elewacji frontowych obiektów o wartościach zabytkowych,
 - c) dopuszcza się parasole, markizy lub inne przekrycia z tkanin na konstrukcji samonośnej,
 - d) zakazuje się przysłaniania nawierzchni terenu podestami, wykładzinami itp.;
- 13) obowiązuje utrzymanie, zachowanie i rewaloryzacja szpalerów, oznaczonych na rysunku planu;
- 14) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 15) dla miejsc postojowych obowiązuje nawierzchnia wodoprzepuszczalna;
- 16) zakazuje się lokalizacji nowych garaży blaszanych;

17) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

18) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c – 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;

a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne jednorodzinne	nie mniej niż 1 mp/1 lokal mieszkalny	0	0
2	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,3 - 1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	1 mp/5 lokali mieszkalnych
3	Hotele, pensjonaty	nie więcej niż 1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp / hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
4	Domy studenckie, hotele pracownicze	nie więcej niż 1 mp/3 miejsca noclegowe	1 mp/1 obiekt	1 mp/25 miejsc noclegowych
5	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	nie więcej niż 1 mp/20 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
6	Sklepy	nie więcej niż 1 mp/50 m ² pow. sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	1 mp/200 m ² pow. sprzedaży
7	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
8.	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/200 m ² pow. użytkowej*
9	Przychodnie	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
10	Kościóły, kaplice	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0
11	Domy kultury	nie więcej niż 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp / obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
12	Kina, teatry	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc siedzących	1 mp/100 miejsc siedzących	1 mp/50 miejsc siedzących
13	Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.	nie więcej niż 1 mp/10 osób przebywających jednocześnie	1 mp/100 osób przebywających jednocześnie	1 mp/300 m ² pow. użytkowej*
14	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 1 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt

15	Szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe	nie więcej niż 1 mp/1 salę dydaktyczną	1 mp/szkołę	2 mp/1 salę dydaktyczną
16	Uczelnie, obiekty dydaktyczne	nie więcej niż 1 mp/10 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/100 studentów przebywających jednocześnie	1 mp/20 studentów przebywających jednocześnie
17	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych**	0	0
18	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp / obiekt	1 mp/100 m ² pow. całkowitej
19	Obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness, itp.)	nie więcej niż 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	1 mp/10 osób korzystających jednocześnie
20	Salę konferencyjne	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
21	Usługi pozostałe	nie więcej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*

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

** dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

b) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,

c) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym wskazanym w pkt 11,
- obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 3 lit. a i b.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Obsługa komunikacyjna z terenu IKDL (ul. Bolesława Śmiałego), ul. Adama Mickiewicza, al. Wojska Polskiego lub ul. 5 Lipca poza obszarem planu, powiązanych z układem komunikacyjnym miasta.

6. Ustalenia inżynierskie:

1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej:

- a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych, w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
- c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy, wysokość zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
- d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w dojazdach i dojazdach wydzielanych lub urządzeniach w granicach terenu elementarnego,

- e) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12;
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
 - 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
 - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
 - 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
 - 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
 - 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci cieplnych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci cieplnej niezależnie od pkt 1 lit. d;
 - 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
 - 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, 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;
 - 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
 - 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
 - 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa - 90 mm, sieć gazowa - 25 mm, sieć cieplna - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic 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.

§ 5. Teren elementarny 1KDL (powierzchnia ok. 0,24 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
 - a) układ przestrzenny ul. Bolesława Śmiałego wraz z jego historycznymi elementami zagospodarowania terenu,
 - b) XIX-wieczny układ przestrzenny Śródmieścia Szczecina.

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

- 1) obowiązuje zachowanie pasa zieleni po wschodniej stronie ulicy;
- 2) w terenach elementarnych przestrzeni publicznych obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego;
- 3) ustala się Obszar Strategicznej Interwencji (OSI), który stanowi jednocześnie obszar rehabilitacji i rewaloryzacji zagospodarowania terenu i zabudowy oraz infrastruktury technicznej; plan realizuje cele wynikające z lokalizacji w Obszarze Strategicznej Interwencji.

5. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) teren powiązany z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 19,7 m;
- 3) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodniki;
- 4) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów drogowych, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego;
- 5) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych, w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 10;
 - d) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych;
- 6) obowiązują rozwiązania inżynieryjne zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 7) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;

- 8) 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, 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;
- 9) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 10) przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 11) 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.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

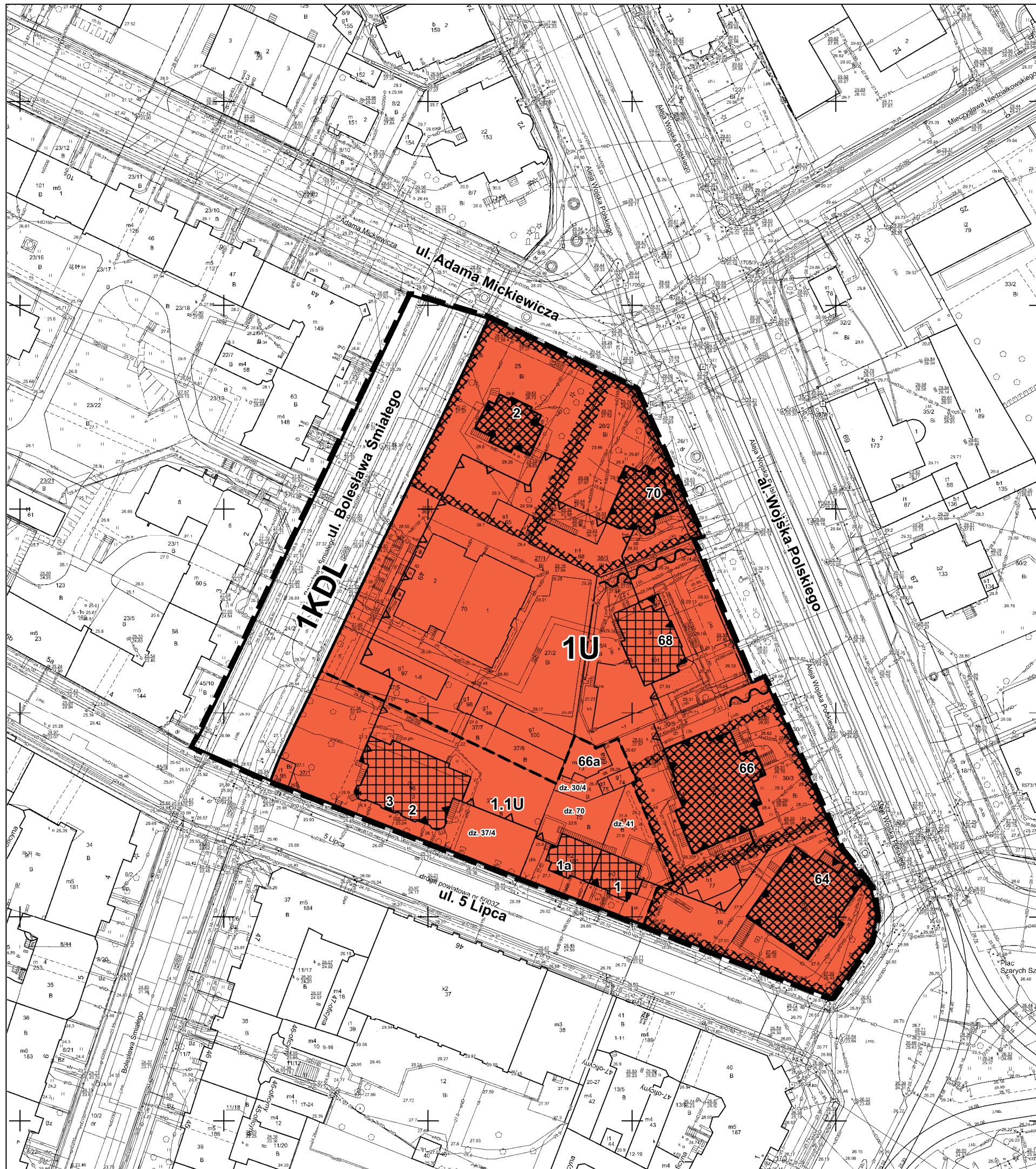
§ 6. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego obszaru planu.

§ 7. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc w części:

- 1) Uchwała Nr III/W/345/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 1999 r. w sprawie zmiany S.24 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 26 lipca 1999 Nr 22, poz. 361);
- 2) Uchwała Nr XLIII/540/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście w części dotyczącej zmiany S.19 (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z 09 kwietnia 1998 Nr 7, poz. 55).

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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



Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Śródmieście Północ - Bolesława Śmiałego"
w Szczecinie



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIE WEWNĘTRZNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOLE I NAZWY PRZEZNACZENIA TERENU

	TEREN USŁUG
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - TEREN DROGI LOKALNEJ

OZNACZENIA

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	SZPALER

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	NUMER DZIAŁKI
	NUMER ADRESOWY

Licencja
 MODGIK.BOI.353.1928.2023



Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała nr XXXIX/1061/22 z dnia 26.04.2022 r.) z oznaczeniem granic obszaru objętego planem

LEGENDA DO WYRYSU

	granica obszaru objętego planem
	granica jednostki planistycznej S - symbol dzielnicy, P - symbol osiedla, 05 - numer jednostki planistycznej
	teren usług
	obszar strategicznej interwencji (OSI)
	obszar koncentracji usług
	obiekt wpisany do rejestru zabytków
	strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych
	System Zieleni Miejskiej (SZM)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – Bolesława Śmiałego” nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – Bolesława Śmiałego” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 lipca 2023 r. do 17 sierpnia 2023 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 31 sierpnia 2023 r., wniesiono jedno pismo z uwagami.

§ 2. Uwaga wniesiona do projektu planu nieuwzględniona w całości:

Treść uwagi:

"1. Zamiar funkcjonalny Inwestora przedstawiony we wnioskach do planu jest nadal aktualny w pełni. „Stowarzyszenie WILLA SORRENTO” organizujące wydarzenia bazujące na idei „Muzeum Muzyki Polskiej” i działające w oparciu o obiekt Willi Sorrento, coraz to nowymi przedsięwzięciami wzbogaca życie Szczecina.

Jednak dla funkcjonowania tej instytucji potrzebna jest przestrzeń, której w obiekcie historycznej willi nie ma i nie będzie. Winna ona pełnić tylko muzealne i reprezentacyjne funkcje. Na wszystkie inne, z salą koncertową na ca. 200 widzów, zapleczem estradowym, salami prób i dydaktycznymi, pokojami gościnnymi dla artystów, przestrzeni szukamy w części nowej zabudowy.

Niestety wszystkie wnioski w tej sprawie wniesione do procedury mpzp pominięto. Brak realizacji tego programu, choćby w podstawowym wymiarze wiedzie do zaprzestania działalności wprost.

2. Analiza urbanistyczna stanu istniejącego każe stwierdzić, że spoiste kompozycje/układy zabudowy istniejącej kwartału tworzą 3 mocno wyodrębnione świąty:

- pierzeja al. Wojska Polskiego - Mickiewicza: świat XIX-wiecznych willi podmiejskich,
- pierzeja ul. 5-go Lipca: świat „willi” mieszkaniowych z lat 20-tych XX w.,
- pierzeja ul. Bolesława Śmiałego: świat chaosu łączącego zabudowę narożną z ww. zespołów zabudowy z zabudową z końca XX w. (świątynia Świadców Jehowy).

Dla tego obszaru winno się stworzyć w mpzp odrębne wydzielenie wewnętrzne i opatrzyć je innymi niż stosowanymi w planie regulacjami (propozycja 1.2U).

3. Proponowane dla działki nr 25 regulacje przeanalizowano po raz kolejny i zredukowano oczekiwania, harmonizując je w ramach wydzielenia 1.2U. Proponowana zabudowa działki nr 25 ma na celu zachowanie nienaruszalności koncepcji XIX w. willi od strony ul. Mickiewicza i al. Wojska Polskiego i stworzenie ram planistycznych dla docelowego uformowania pierzei ul. Bolesława Śmiałego, przy okazji dając szansę na docelowe wyewoluowanie Świątyni do formy obiektu o cechach gmachu publicznego krystalizującego strukturę przestrzenną tego rejonu (w tym przymykającego perspektywę ulicy B. Śmiałego).

4. Uwagi do mpzp w formie propozycji regulacji opartej na analizie urbanistycznej, w tym na analizie dokonanej przez organ administracji publicznej w procedurze decyzji o warunkach zabudowy wniesiono do tekstu i rysunku projektu mpzp z tym, że są formalną uwagą wyłącznie w zakresie działki nr ewid. 25, zaś poza jej obszarem sugestią (...).

Proponowane zmiany ustaleń projektu planu:

– wprowadzenie na rysunku planu nowego wydzielenia 1.2.U obejmującego posesję przy ul. Adama Mickiewicza 2, ul. Bolesława Śmiałego 49 i teren garaży oraz zmianę linii zabudowy w tym wydzieleniu,

– w § 2 ust. 3 wprowadzenie nowego wydzielenia wewnętrznego w planie 1.2.U,

– w § 4 ust. 2 dodanie pkt 2a o treści:

"dopuszcza się w wydzieleniu wewnętrznym 1.2.U minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%",

– w § 4 ust. 4 dodanie pkt 2a o treści:

"dopuszcza się w wydzieleniu wewnętrznym 1.2.U maksymalną powierzchnię zabudowy: 65%",

– w § 4 ust. 4 dodanie pkt 3a o treści:

"dopuszcza się w wydzieleniu wewnętrznym 1.2.U maksymalną wysokość zabudowy nowej 17 m do najwyższego punktu przekrycia dachu",

– w § 4 ust. 4 w pkt 17 rozszerzenie o treść:

"dopuszcza się styk zabudowy ograniczonej linią zabudowy struktury transparentnej z obiektem historycznym o fasadzie licowanej drewnem, w pasie szerokości min. 1 m, wyłącznie do wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej obiektu historycznego, bez naruszania struktury jej lica".

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zachowano parametry ustalone w projekcie planu.

W toku procedury planistycznej projekt planu był dwukrotnie uzgadniany przez Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W trakcie rozpatrywania uwag, treść uwagi została przedstawiona ZWKZ, który podkreślił, że ustalone ograniczenia w projekcie planu wynikają z wpisu do rejestru zabytków willi Sorrento wraz z otoczeniem. W związku z powyższym nie jest możliwe realizowanie innej nowej zabudowy, której kubatura zdominuje willę, a także historyczny układ urbanistyczny śródmieścia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2023 r. poz. 977, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890.) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ - Bolesława Śmiałego” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – Bolesława Śmiałego” w Szczecinie.

Opracowanie planu zostało zainicjowane Uchwałą Nr XLVIII/1321/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – Bolesława Śmiałego” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 1,52 ha, położony na obszarze osiedla Śródmieście Północ, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, ograniczony al. Wojska Polskiego, ul. 5 Lipca, ul. Bolesława Śmiałego i ul. Adama Mickiewicza.

W obszarze planu dominują tereny zabudowy usługowej, teren komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

Zgodnie z obowiązującym Studium na całym obszarze planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, którą charakteryzuje układ urbanistyczny, wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury i obiektów o wartościach zabytkowych.

Po przeprowadzonej 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) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (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 własnościowych w obszarze planu oraz praktycznie skończoną kompozycję urbanistyczną, stan zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- a) objęcie obszaru całego planu strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, z godnie z dyspozycjami obowiązującego Studium,
- b) określenie zasad ochrony obszaru objętego ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej, obiektów o wartościach zabytkowych, w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- c) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem historycznej kompozycji układu przestrzennego, wolnostojącej zabudowy w otoczeniu zieleni.

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

2.1. Wymagania z zakresu ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ład przestrzennego w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje:

a) urbanistyczne:

– ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej 50%,

– ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych, m. in. zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy dla zabudowy zlokalizowanej przy al. Wojska Polskiego, ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 35%;

- wyznaczenie obszarów możliwych do zabudowy określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na załączniku graficznym,
 - ustalenie limitów wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 1,5,
 - wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) architektoniczne:
- zachowanie istniejącej wysokości zabudowy,
 - ustalenie maksymalnej wysokości nowej zabudowy 5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu,
 - ustalenie kształtów dachów dla nowej zabudowy: budynki kryte dachami płaskimi.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe wyznacza historyczny układ przestrzenny fragmentu osiedla Śródmieście – Północ oraz architektura obiektów o wartościach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Głównym zadaniem planu jest ustalenie przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarze zabudowanym, z dopuszczeniem uzupełnienia zabudowy. Zapisy ustaleń kompozycji i form zabudowy utrzymują i rozwijają wartości krajobrazowe, w tym zachowanie historycznej formy i charakteru zabudowy wolnostojącej w otoczeniu zieleni.

Na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obejmującej obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

Krajobraz obszaru objętego miejscowym planem jest krajobrazem kulturowym, antropogenicznym. Specyficzny klimat tej części miasta polega na utrzymaniu jednorodności i rezydencjonalnego charakteru przy bogactwie form i różnorodności stylów zabudowy. Rzeźba terenu nie jest zróżnicowana – niemalże na całym obszarze planu średnie wartości wynoszą 27 m n.p.m. W obszarze planu brak jest wykształconych terenów zieleni urządzonej. Zielen reprezentowana jest przez przedogródki, zielen niską, średnią i wysoką towarzyszącą zabudowie.

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

Obszar znajduje się poza siecią terenów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz również tych zaproponowanych do ochrony. Nie odnotowano siedlisk gatunków roślin i grzybów będących pod ochroną. Pojawiające się tutaj gatunki ptaków, choć podlegające ochronie, należą do taksonów pospolitych i współistniejących z człowiekiem. W obszarze planu nie występują wody powierzchniowe oraz grunty rolne i leśne.

Ustalenia planistyczne utrwalają charakter zabudowy, zachowują historyczne i krajobrazowe wartości analizowanej przestrzeni, utrzymując w silnie zurbanizowanym terenie wysoki minimalny współczynnik powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz wartościowe elementy zieleni. W zapisach planu uwzględniono występujące gatunki zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody i wartościowe elementy zieleni. Ustalenia planu wskazują w jaki sposób należy prowadzić gospodarkę wodno-ściekową, w tym gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi.

Przeprowadzona w prognozie analiza wykazała, że realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na ogólny stan środowiska obszaru planu. Prognozuje się utrzymanie już istniejących obciążeń dla środowiska charakterystycznych dla obszaru zabudowy śródmiejskiej.

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

Na całym obszarze planu ustalono strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. W granicach strefy znajdują się, wskazane adresowo w ustaleniach, obiekty i obszary o

wartościach zabytkowych (wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu.

Na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych:

a) wpisane do rejestru zabytków:

- willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 64 (nr rej. A - 897),
- willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 66 (nr rej. A - 832),
- willa wraz z otoczeniem przy al. Wojska Polskiego 70 (nr rej. A - 872),
- willa wraz z otoczeniem przy ul. Adama Mickiewicza 2 (nr rej. A - 818);

b) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- XIX-wieczny układ przestrzenny Śródmieścia Szczecina,
- willa przy al. Wojska Polskiego 68,
- budynki mieszkalne przy ul. 5 Lipca 1, 1a, 2, 3.

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

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Plan jest zgodny z polityką przestrzenną gminy. Ustalenia planu utrwalają i chronią zabytkowe wartości przestrzenne i funkcjonalne w obszarze planu, jednocześnie stwarzają możliwość wprowadzenia niewielkich uzupełnień zabudowy na poprawę funkcjonowania obiektów.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w Śródmieściu. Zabudowa kształtowana jest w sposób umożliwiający optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć dróg;

2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony. Istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w dogodnym dla pieszych zasięgu dojścia do przystanków transportu zbiorowego (do 5 min.);

3) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej: przewiduje się powstanie nowej zabudowy, która będzie uzupełnieniem istniejącej zabudowy usługowej.

2.7. Prawo własności.

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą w niewielkim stopniu do Gminy Miasto Szczecin, większość we władaniu wieczystych użytkowników lub stanowi własność prywatną. Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski.

Warunki zabudowy i zagospodarowania obszaru dostosowane są do istniejącego charakteru i zagospodarowania terenów znajdujących się w obszarze planu oraz w ich sąsiedztwie.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Według zapisów planu w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Prognoza oddziaływania na środowisko planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi. Ustalenia planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny.

Ustalenia projektu planu zachowują historyczny charakter osiedla co wychodzi naprzeciw oczekiwaniom Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wnoszącego o zachowanie i ochronę historycznego charakteru osiedla, zarówno w zakresie walorów architektonicznych, krajobrazowych i przyrodniczych, co zapewni optymalne warunki użytkowania obszaru.

Poprzez ustalenia planu ochroniona jest dobrze zachowana historyczna kompozycja układu przestrzennego, wolnostojącej zabudowy w otoczeniu zieleni.

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

Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Bolesława Śmiałego, umożliwiająca połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Śródmieście Północ oraz z dzielnicą Śródmieście.

W zakresie transportu publicznego obszar ma zapewniony bezpośredni dostęp do komunikacji tramwajowej przebiegającej w ciągu al. Wojska Polskiego, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz al. Piastów.

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

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Procedura prac nad projektem miejscowego planu 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. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu i odbyła się dyskusja publiczna na temat przyjętych w nim rozwiązań. W terminie wskazanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin była

możliwość wniesienia uwag. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w terminie przewidzianym ustawą.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz w prasie lokalnej zamieszczone były zawiadomienia o ww. terminach.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do projektu planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć zainteresowani właściciele działek, Rada Osiedla Śródmieście Północ, jednostki samorządowe oraz organy i instytucje uzgadniające i opiniujące, a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków, opiniowanie projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową, dyskusja publiczna oraz zbieranie i rozpatrywanie uwag) prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi.

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

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji.

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 oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania i przyszłego kształtowania.

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

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

Obsługa komunikacyjna terenu opiera się na istniejącym podstawowym układzie ulicznym, w skład którego wchodzi ulice: ul. Bolesława Śmiałego, al. Wojska Polskiego oraz ul. 5 Lipca. Istniejący układ drogowy zapewnia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

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 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.).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, 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 obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ – Bolesława Śmiałego” nie występują zadania obciążające budżet gminy. Analiza ustaleń planu, uwzględniająca zakres wprowadzonych w tym planie zmian w stosunku do bieżącego użytkowania

terenu pozwala stwierdzić, że w obszarze planu nie pojawią się przychody gminy będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia tego planu.

7. Podsumowanie

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