

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Zachód,
Małkowskiego, Kosmos” 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, poz. 2029), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr L/1362/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Zachód, Małkowskiego, Kosmos” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Zachód, Małkowskiego, Kosmos” w Szczecinie, na obszarze osiedla Śródmieście - Zachód, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,87 ha.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny usług kultury i rozrywki, tereny komunikacji drogowej oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) UK – teren usług kultury i rozrywki;
- 3) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - b) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

5) KPP – teren komunikacji pieszej.

3. Ustala się symbole wydzielen wewnątrznych w planie: 1.1UK, 1.2UK, 1.3KR, 1.4KPP, 1.1KPP.

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

5. Ustalenia ogólne 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 inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

§ 3. 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 pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dachy strome** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4) **inżynieryjne 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, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 6) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;

- 10) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 11) **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;
- 12) **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, niepodpartych 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;
- 13) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 14) **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;
- 15) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 16) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła, zwarta wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
- a) parkingów dla samochodów ciężarowych,
 - b) nowych garaży naziemnych i budynków gospodarczych,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²,
 - d) obiektów obsługi i serwisu pojazdów, w tym stacji paliw.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) ustala się:
- a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,

- b) eliminację istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 2) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, dla obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 4) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 5) 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) na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. W granicach strefy znajdują się, wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, 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 obrzeżną zabudową pierzeją kwartałów,
 - b) relacje przestrzenne wyznaczone przez obiekty i obszary o wartościach zabytkowych, w tym harmonijna sylweta zabudowy,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych;
- 3) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych:
 - a) wpisany do rejestru zabytków budynek kina „Kosmos” wraz z otoczeniem (nr rej. A-127), oznaczony na rysunku planu,
 - b) wpisany do gminnej ewidencji zabytków XIX-wieczny układ przestrzenny Śródmieścia Szczecina,
 - c) wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:
 - kamienice przy al. Wojska Polskiego 2, 4, 6, 10, 12, 14, 16 i 20,
 - kamienice przy ul. Księcia Bogusława X 41, 42 i 43,
 - kamienice przy ul. Andrzeja Małkowskiego 2, 3, 4, 27, 28 i 29,
 - kamienice przy ul. Bolesława Krzywoustego 1, 2 i 3;
- 4) dla obiektu wpisanego 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 szczegółowych, z wyłączeniem obiektu wpisanego do rejestru zabytków:
 - a) ochronie podlega:
 - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
 - zasadnicza kompozycja obiektu,
 - b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowej od strony ulicy,
 - c) dopuszcza się:

- działania odtworzeniowe,
 - dodatkowe doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe oraz pojedyncze lukarny w nawiązaniu do osi kompozycyjnych elewacji,
 - przebudowę istniejących lokali w parterach budynków i przyziemiach, w nawiązaniu do kompozycji obiektu i z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru;
- 6) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego; ustalenie nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

- 1) na obszarze planu ustala się obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 2) na obszarze planu 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;
- 3) dopuszcza się wysunięcia termoizolacji budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy z wyłączeniem obiektów o wartościach zabytkowych;
- 4) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (np. zabudowa wskazana do likwidacji) do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych;
- 7) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji pieszej lub kołowej, według następujących zasad:
 - a) obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki,
 - b) obowiązuje jednakowa głębokość dla sąsiadujących ze sobą ogródków gastronomicznych,
 - c) obowiązuje zapewnienie ekspozycji elewacji frontowych obiektów o wartościach zabytkowych,
 - d) dopuszcza się parasole, markizy lub inne przekrycia z tkanin na konstrukcji samonośnej,
 - e) zakazuje się przysłaniania nawierzchni chodników i jezdni, stosowania platform, wykładzin, pomostów itp.;
- 8) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się - z zastrzeżeniem lit. c i d, 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 (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,3 – 1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	1 mp/5 lokali mieszkalnych
2	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
3	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, obiekty pomocy społecznej	nie więcej niż 1 mp/20 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	1 mp/50 podopiecznych
4	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
5	Restauracje, kawiarnie, inne	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
6	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1 mp/100m ² pow. użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	1 mp/200 m ² pow. użytkowej*
7	Przychodnie i gabinety lekarskie	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
8	Obiekty kultury (np. muzea, obiekty wystawowe, galerie, kina itp.)	nie więcej niż 1 mp/10 osób przebywających jednocześnie	1 mp/100 osób przebywających jednocześnie	1 mp/300 m ² pow. użytkowej*
9	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
10	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
11	Sale konferencyjne	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych	1 mp/100 miejsc konferencyjnych
12	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.

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

c) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych;

d) wymogi w zakresie zapotrzebowania 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 6,
- obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 3 lit. a i c;

9) w terenach elementarnych komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę zbiorczą oznaczoną w planie 1KDZ;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: KDZ, KDD oraz KR zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów komunikacji drogowej, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 4) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego oraz linie zabudowy, nie dotyczą inżynieryjnych urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych 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) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 6) 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) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),

- c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej 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 otoczenia, geotermalną, aerotermalną oraz promieniowania słonecznego,
 - c) nie wyznacza się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW;
- 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 ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienia problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu

§ 5. Teren elementarny 1MW-U (powierzchnia ok. 2,16 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1UK: teren usług kultury i rozrywki z dopuszczeniem usług, teren o dostępie ogólnym;
- 3) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.2UK: usługa kultury i rozrywki;
- 4) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.3KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 5) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.4KPP: teren komunikacji pieszej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 10%;
- 2) obowiązuje realizacja programu zieleni uzupełniającej;
- 3) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.1UK obowiązuje błękitno-zielona infrastruktura.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do zachowania z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki położonej przy al. Wojska Polskiego 8: 55%;
- 3) utrzymuje się maksymalną istniejącą w dniu wejścia w życie planu wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4 i 10;
- 4) w granicach działki budowlanej położonej przy al. Wojska Polskiego 18, wysokość zabudowy nie większa niż wysokość zabudowy frontowej przy al. Wojska Polskiego 20;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 7;
- 6) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) 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, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków,
 - b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
 - c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 8) wejścia do nowych lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika;
- 9) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 10) dopuszcza się niezbędną rozbudowę poddaszy umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej z zachowaniem kompozycji elewacji frontowej ze zwieńczeniem i jednakowej wysokości rozbudowy na całej szerokości budynku, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3, pkt 4;
- 11) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 12) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.2UK obowiązuje utrzymanie istniejącego lokalu usługowego z funkcją - kino „Pionier”;
- 13) występuje obiekt i obszar o wartościach zabytkowych wpisany do rejestru zabytków, Kino „Kosmos” przy al. Wojska Polskiego 8, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3, pkt 4;
- 14) dla obiektów o wartościach zabytkowych, kamienic przy al. Wojska Polskiego 2, 4, 6, 10, 12, 14, 16, 20, przy ul. Księcia Bogusława X 41, 42 i 43, przy ul. Andrzeja Małkowskiego 2, 3, 4, 27, 28 i 29 oraz przy ul. Bolesława Krzywoustego 1, 2 i 3, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3, pkt 5, 6;
- 15) dla nowej zabudowy obowiązuje realizacja obudowy estetycznej;
- 16) wzdłuż al. Wojska Polskiego, ul. Bolesława Krzywoustego, ul. Księcia Bogusława X oraz ul. Andrzeja Małkowskiego obowiązuje zabudowa obrzeżna;
- 17) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy al. Wojska Polskiego 8, do zachowania, dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych niezbędnych do funkcjonowania miasta w sytuacjach kryzysowych;
- 18) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne;

- 19) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.3KR ustala się minimalny przekrój: jezdnia;
- 20) dla parkingów naziemnych obowiązuje:
- a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna miejsc postojowych,
 - b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 21) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 22) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 8.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów 1KDZ, 1KDD, 1.3KR lub ulic poza obszarem planu al. Wojska Polskiego, ul. Księcia Bogusława X;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

§ 6. Teren elementarny 1KDZ (ul. Bolesława Krzywoustego, powierzchnia ok. 0,53 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi zbiorczej.

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

- 1) ustala się obustronny szpaler, oznaczony na rysunku planu;
- 2) obowiązuje zachowanie pasów zieleni po obu stronach ulicy.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 28,6 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia o minimum czterech pasach ruchu z wbudowanym torowiskiem tramwajowym, obustronne chodniki;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują kolektory ogólnospławne.

§ 7. Teren elementarny 1KDD (ul. Andrzeja Małkowskiego, powierzchnia ok. 0,18 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1KPP: teren komunikacji pieszej.

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

Ustala się zieleń wysoką pomiędzy miejscami postojowymi.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, minimum 18,8 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój: jezdnia, chodnik z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w wydzieleniu 1.1KPP ustala się minimalny przekrój: chodnik;
- 4) teren obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 6) w terenie występuje kolektor ogólnospławny.

Rozdział 4 **Ustalenia końcowe**

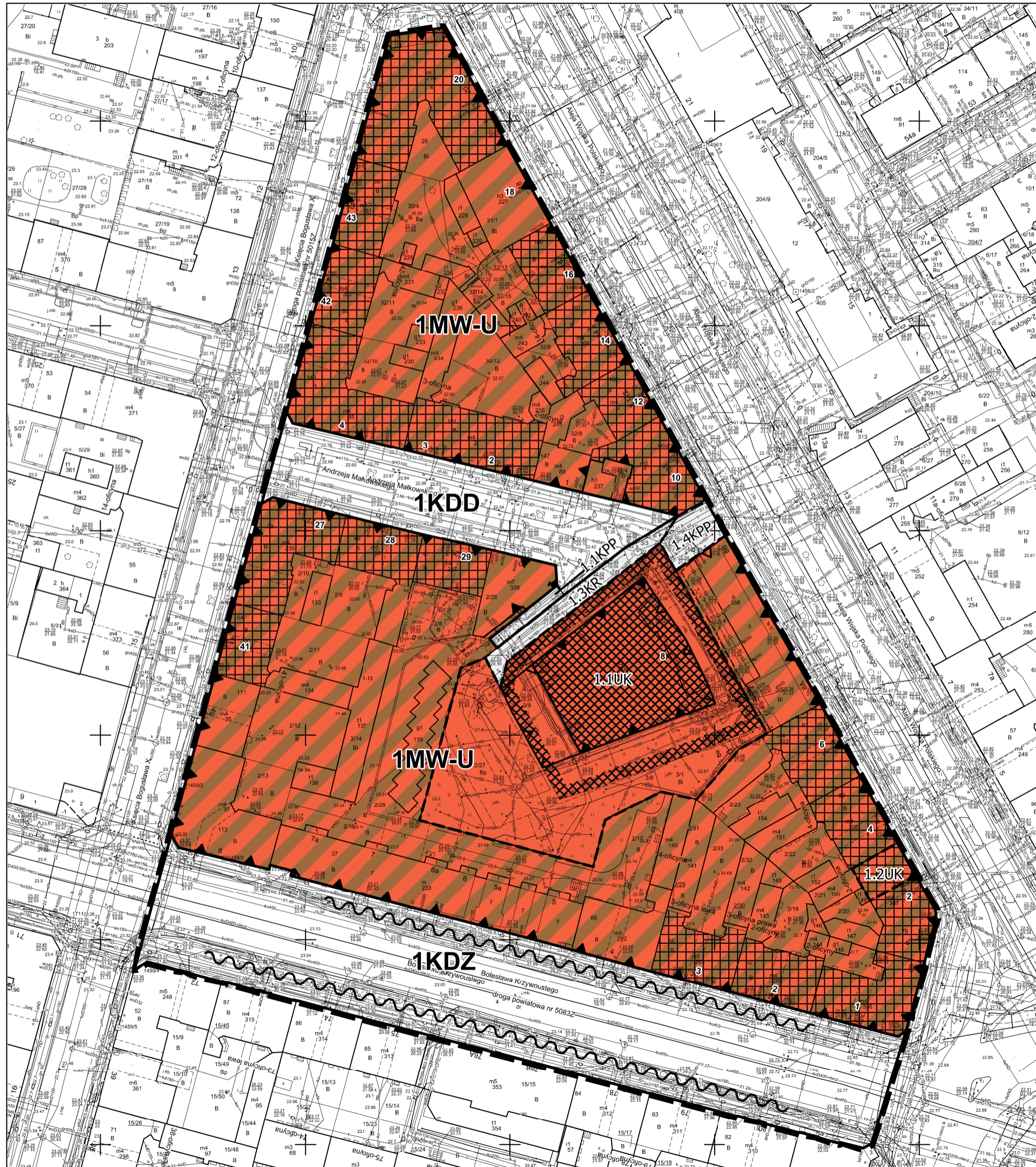
§ 8. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

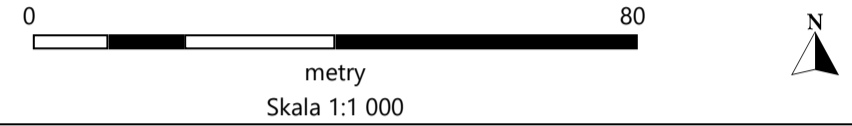
- 1) Uchwała Nr III/W/345/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 1999 r. w sprawie zmiany S.24 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 1999 r., Nr 22 poz. 361);
- 2) Uchwała Nr XV/480/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 października 1999 r. w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Śródmieście w części dotyczącej zmiany S.17 (Dz. Urz. Woj. Zach z 1999 r., Nr 44 poz. 695).

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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



Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Śródmieście - Zachód, Małkowskiego, Kosmos"
w Szczecinie



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	1MW-U OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	1.1UK OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, USŁUG
	TEREN USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
	KDZ TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA
	KDD TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
	KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	KPP TEREN KOMUNIKACJI PIESZEJ

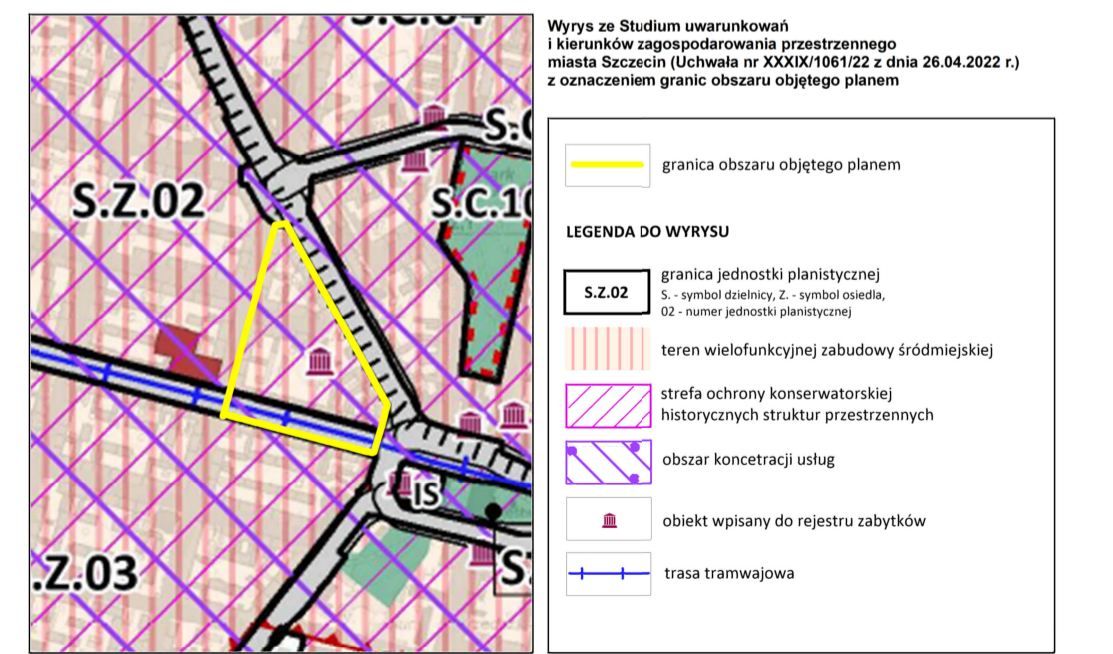
OZNACZENIA

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

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	NUMERY ADRESOWE
--	-----------------

UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH: EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5
 Licencja nr MODGIK.BOI.353.2486.2023_3262_P



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 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, poz. 2029), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Zachód, Małkowskiego, Kosmos” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....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, poz. 2029), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Zachód, Małkowskiego, Kosmos” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 25 października 2023 r. do 15 listopada 2023 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 29 listopada 2023 r., nie wniesiono uwag.

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, poz. 2029) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Zachód, Małkowskiego, Kosmos” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Zachód, Małkowskiego, Kosmos” w Szczecinie.

Plan został opracowany na podstawie Uchwały Nr L/1362/23 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Zachód, Małkowskiego, Kosmos” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 2,87 ha, położony na obszarze osiedla Śródmieście – Zachód, w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, ograniczony al. Wojska Polskiego, ul. Bolesława Krzywoustego oraz ul. Księcia Bogusława X. W obszarze planu dominują tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami wbudowanymi w partery budynków, tereny usług w tym tereny usług kultury i rozrywki.

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, zgodnie z dyspozycjami obowiązującego Studium,
- b) określenie zasad ochrony obszaru objętego ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej, obiektów o wartościach zabytkowych, w tym obiektu wpisanego do rejestru zabytków – kino „Kosmos” i ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- c) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem historycznej kompozycji XIX-wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

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:

a) urbanistyczne:

- ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego 10%,
- ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych, m. in. zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy dla całego terenu elementarnego z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy do 55% dla działki położonej przy al. Wojska Polskiego 8 (kino „Kosmos”),
- ustalenie limitów wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 7,
- wyznaczenie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) architektoniczne:

- zachowanie istniejącej wysokości zabudowy z dopuszczeniem niezbędnej rozbudowy poddaszy umożliwiającej uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej z zachowaniem kompozycji elewacji frontowej oraz umożliwiono zwiększenie wysokości zabudowy na działce położonej przy al. Wojska Polskiego 18 (dawna kawiarnia „Lucynka i Paulinka”). Wysokość zabudowy przy al. Wojska Polskiego 18 nie może być większa niż wysokość zabudowy frontowej przy al. Wojska Polskiego 20,
- ustalenie formy dachów: budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe wyznacza historyczny układ przestrzenny fragmentu osiedla Śródmieście – Zachód oraz architektura obiektów o wartościach zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz obiektu wpisanego do rejestru zabytków (kino „Kosmos”). Głównymi zadaniami planu jest ustalenie przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarze zabudowy śródmiejskiej, utrwalenie istniejących funkcji kultury i rozrywki oraz ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

Ustalenia zawarte w planie, dotyczące parametrów wysokościowych budynków, linii zabudowy, zasad kształtowania zabudowy na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, pozwolą na utrzymanie jednolitej struktury architektoniczno-urbanistycznej fragmentu osiedla i zachowanie jego charakteru zabudowy.

Krajobraz obszaru objętego miejscowym planem jest krajobrazem kulturowym antropogenicznym. W obszarze planu brak jest wykształconych terenów zieleni urządzonej. Zieleń reprezentowana jest przez pojedyncze drzewa i krzewy zlokalizowane wewnątrz kwartału zabudowy oraz przez obustronny szpaler klonów zlokalizowany w ciągu ul. Bogusława Krzywoustego.

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

Obszar planu 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 przestrzeni, utrzymując w silnie zurbanizowanym terenie 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. 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;

W granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:

- a) układ przestrzenny z obrzeżną zabudową pierzejową kwartałów,

b) relacje przestrzenne wyznaczone przez obiekty i obszary o wartościach zabytkowych, w tym harmonijna sylweta zabudowy,

c) obiekty o wartościach zabytkowych.

Na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych:

a) wpisany do rejestru zabytków budynek kina „Kosmos” wraz z otoczeniem (nr rej. A-127), oznaczony na rysunku planu,

b) wpisany do gminnej ewidencji zabytków XIX-wieczny układ przestrzenny Śródmieścia Szczecina,

c) wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- kamienice przy al. Wojska Polskiego 2, 4, 6, 10, 12, 14, 16 i 20,

- kamienice przy ul. Księcia Bogusława X 41, 42 i 43,

- kamienice przy ul. Andrzeja Małkowskiego 2, 3, 4, 27, 28 i 29,

- kamienice przy ul. Bolesława Krzywoustego 1, 2 i 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 ze szczególnymi potrzebami.

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

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Podstawowym celem planu jest ochrona i poprawa jakości życia mieszkańców. Plan jest zgodny z polityką przestrzenną gminy. Ustalenia planu utralają i chronią zabytkowe wartości przestrzenne i funkcjonalne w obszarze planu, jednocześnie stwarzają możliwość wprowadzenia niewielkich uzupełnień zabudowy dla poprawy funkcjonowania obiektów usługowych i mieszkaniowych.

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 i mieszkaniowej.

2.7. Prawo własności

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą w ponad 50% do Gminy Miasto Szczecin, pozostałe stanowią własność prywatną oraz wieczystych użytkowników. Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski. Nie przewiduje się wywłaszczenia gruntów.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W obszarze planu nie wyznaczono obszaru pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia 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. W obszarze planu zlokalizowany jest obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy al. Wojska Polskiego 8 (kino Kosmos).

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Prognoza oddziaływania na środowisko 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 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 i krajobrazowych, co zapewni optymalne warunki użytkowania obszaru.

Ustalenia planu chronią dobrze zachowaną historyczną kompozycję układu przestrzennego obszaru oraz zapewniają optymalne warunki użytkowania obszaru.

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

Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Bolesława Krzywoustego, umożliwiającą połączenie z innymi terenami osiedla Śródmieście – Zachód oraz z dzielnicą Śródmieście.

W zakresie transportu publicznego obszar ma zapewniony bezpośredni dostęp do komunikacji tramwajowej i autobusowej przebiegającej w ciągu ul. Bolesława Krzywoustego.

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 (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) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub systemów lokalnych (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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z planem w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień plan 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. Do planu nie wniesiono uwag.

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 planu, opiniowaniu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu planu mogą uczestniczyć zainteresowani właściciele działek, Rada Osiedla Śródmieście – Zachód, jednostki samorządowe oraz organy i instytucje uzgadniające i opiniujące, a także komisje stałe Rady Miasta Szczecin. Plan miejscowy 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 ul. Bolesława Krzywoustego, al. Wojska Polskiego oraz ul. Księcia Bogusława X. 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 wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, 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 planem 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 mogą pojawić się przychody gminy będące bezpośrednim skutkiem uchwalenia tego planu, związane ze sprzedażą gruntu należącego do Gminy Miasta Szczecin.

7. Podsumowanie

Plan 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.