

**UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ -
Odzieżowa” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XII/331/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ - Odzieżowa” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) uchwala się Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ - Odzieżowa” w Szczecinie na obszarze osiedla Śródmieście - Północ, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,006 ha ograniczony:

- 1) od północy ul Odzieżową;
- 2) od wschodu, ciągiem pieszym, granicą działki nr 15/2 obr 1026;
- 3) od południa terenem parkingu, granicą działki nr 13/19 obr 1026;
- 4) od zachodu Al. Wyzwolenia.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) S.P.3001.MW/U – pow. 0,705 ha
- 2) S.P.3002.KDW – pow. 0,101 ha
- 3) S.P.3003.KD.L – pow. 0,200 ha

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m².

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ - Odzieżowa” w Szczecinie w skali 1: 1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

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

**Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) S - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Śródmieście;
- 2) P - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Śródmieście - Północ;
- 3) 3 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001- liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbol funkcji terenu oznaczający:
 - a) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
 - b) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
 - c) KDW - teren drogi wewnętrznej.

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

4. Ustalenia formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad parcelacji;
- 5) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 2) **dominanta przestrzenna** – obiekt lub grupa obiektów (niekoniecznie budowlanych) wyróżniających się w krajobrazie formą lub gabarytem, o wyraźnych walorach kompozycyjnych, kulturowych lub przyrodniczych;
- 3) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmy, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;
- 4) **kompozycja obiektu** – układ bryłowy obiektu, w tym dachu i zwieńczenia wraz z urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem i towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny; układ eksponowanych elewacji z rozmieszczeniem, wielkością, podziałami i proporcjami otworów, stolarką, i elementami programu architektoniczno – estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.);
- 5) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, charakterystycznych dla danego obszaru; w szczególności kompozycję zespołu zabudowy tworzą: podział własnościowy i sposób zagospodarowania terenu, w tym ilość i rodzaj zieleni, rodzaj nawierzchni, intensywność i usytuowanie zabudowy na działce, gabaryty, formy i linie zabudowy, kształt dachów i zwieńczeń budynków, kompozycja eksponowanych w przestrzeni publicznej elewacji itp.;

- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **obiekt zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków** – obiekt w gminnej ewidencji zabytków planowany do wpisu do rejestru zabytków; obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 9) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru;
 przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio–balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
 przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych; do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;
- 10) **reklama wbudowana** – miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m²;
- 11) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama nie jest zagospodarowaniem tymczasowym w rozumieniu planu;
- 12) **tradycyjny słup ogłoszeniowy** – nośnik informacji w formie walca o średnicy do 150 cm i wysokości do najwyższego punktu przekrycia nie przekraczającej 360 cm, przekryty zadaszeniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 13) **zabudowa obrzeżna** - zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów;
- 14) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym lub grupą obiektów, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji naziemnych stacji telefonii i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych; dopuszcza się lokalizacje stacji telefonii na dachach, pod warunkiem wbudowania urządzeń technicznych w budynki, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 2) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne i konstrukcyjne eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych.

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

Zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących; zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się wydzielenie (także po obrysie budynku), łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb istniejących tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych;
- 4) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg publicznych i projektowanej drogi wewnętrznej, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice:
 - a) S.P.3003.KD.L (ul. Odzieżowa) – połączenie z Al. Wyzwolenia;
 - b) S.P.3002.KDW (ulica nowoprojektowana) - połączenie ul. Odzieżowej z projektowaną ulicą zbiorczą;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie określonych w ustaleniach szczegółowych wskaźników zapotrzebowania na miejsca postojowe;
- 4) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem dla przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb postojowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 5) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe określone w pkt 3 i 4 nie obowiązują w przypadku:
 - a) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującej potrzeby postojowe do 1 miejsca postojowego,
 - b) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.).

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu. Dopuszcza się prowadzenie sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 100 ÷ 150 mm zasilanej z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 100 ÷ 300 mm w terenach: S.P.3003.KD.L, S.P.3002.KDW i Al. Wyzwolenia;
- 3) system wodociągowy należy realizować:

- a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
 - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej kanalizacji ogólnospławnej o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m w terenach: S.P.3003.KD.L, S.P.3002.KDW i Al. Wyzwolenia;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych do projektowanej kanalizacji deszczowej o średnicy 0,2 ÷ 0,3 m ze zrzutem do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej o średnicy 0,3 m w terenie S.P.3003.KD.L i Al. Wyzwolenia;
 - 6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego oraz niskiego ciśnienia o średnicy 32 ÷ 300 mm w terenach: S.P.3003.KD.L, S.P.3002.KDW i Al. Wyzwolenia;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło z projektowanej sieci ciepłej o średnicy od 2x100 mm do 2x200 mm zasilanej z istniejącej magistrali ciepłej o średnicy od 2x250 mm do 2x300 mm, ul. Odzieżowej i Al. Wyzwolenia;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy i itp., energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;
 - 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane wbudowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV zlokalizowane w terenie S.P.3001.MW/U;
 - 10) obsługa telekomunikacyjna z dostępnych lub wykonanych na potrzeby obsługi telekomunikacyjnej sieci i urządzeń przesyłowych;
 - 11) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
 - 12) nowe i modernizowane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne;
 - 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 32 mm, sieć wodociągowa 100 mm, ciepła 2x80 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
 - 14) przytoczone w ustaleniach planu przekroje przewodów infrastruktury technicznej stanowią opis stanu istniejącego. Dopuszcza się zmianę przekrojów i przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych.

Rozdział 3

Ustalenia dla terenów elementarnych

§ 7. Teren elementarny S.P.3001.MW/U

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa wielofunkcyjna – mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowa;
- 2) dopuszcza się obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

Na terenie obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia poza linię zabudowy:
 - a) elementów detalu architektonicznego – do 0,5 m,

- b) wyłącznie na wysokości powyżej 4,5 m nad poziomem chodnika: ryzalitów, wykuszy i gzymsu wieńczącego - do 1,0 m,
- c) studzienek przy okienkach piwnicznych;
- 3) nową zabudowę przy Al. Wyzwolenia kształtuje się jako dominantę przestrzenną i zamknięcie kompozycyjne widoku z Al. Wyzwolenia i Pl. Rodła;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) budynku frontowego:
 - nie mniej niż 5 kondygnacji,
 - nie więcej niż wysokość górnej krawędzi kalenicy w budynku zakwalifikowanym do wpisu do rejestru zabytków przy Al. Wyzwolenia 50, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c,
 - b) w głębi działki:
 - nie więcej niż wysokość budynku frontowego, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c,
 - c) dominanty przestrzennej:
 - nie więcej niż 122 m.n.p.m;
- 5) wysokość zabudowy mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak np.: maszynownie dźwigów, stacje telefonii oraz wyjścia na dach, pomieszczenia dla obsługi parkingu, o ile parking znajduje się na dachu, attyki, obudowy urządzeń technicznych, maszty antenowe);
- 6) dominantę przestrzenną o przekroju poziomym nie większym niż 1000 m², lokalizuje się w części południowo-zachodniej terenu, w obszarze oznaczonym na rysunku planu;
- 7) nową zabudowę realizuje się jako obrzeżną wzdłuż ul. Odzieżowej i Al. Wyzwolenia, przylegającą do budynku przy Al. Wyzwolenia 50 z uwzględnieniem ciągłości płaszczyzny lica nowego budynku na odcinku minimum 5 metrów, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej (w granicach terenu elementarnego): 90 %;
- 9) budynki kryte dachami dowolnymi o dowolnych parametrach;
- 10) wejścia do nowej zabudowy realizuje się na poziomie chodników;
- 11) wzdłuż Al. Wyzwolenia w nowej zabudowie realizuje się podcień dla ciągu pieszego o dostępie ogólnym:
 - a) o szerokości w świetle min. 1,8 m, z zastrzeżeniem pkt 11 lit b,
 - b) dopuszcza się zawężenia szerokości do 1,0 m na długości max 1,2 m, w miejscach lokalizacji słupów/filarów,
 - c) ustalenia pkt 11 lit. a i b nie dotyczą styku z budynkiem przy Al. Wyzwolenia 50 na długości max 10 m;
- 12) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejących schodów zewnętrznych i ramp wystających poza linie zabudowy;
- 13) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 14) obowiązuje realizacja garażu podziemnego;
- 15) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach od strony ulic i placów. Zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie wystających poza lico budynku;
- 16) nowe śmietniki i obiekty techniczne realizuje się jako wbudowane;
- 17) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wbudowanych na elewacjach z cegły i kamienia naturalnego, a także na innych elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego, np.: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połączenia dachowe itp.;
- 18) zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących oraz przedłużania lokalizacji istniejących na okres dłuższy niż 2 lata, licząc od dnia wejścia w życie niniejszego planu. Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych. Wyklucza się montaż reklam

wbudowanych w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe oraz na dachach i elewacjach zabytków objętych ochroną konserwatorską w sposób przesłaniający wystrój elewacji, z zastrzeżeniem pkt 19;

- 19) dopuszcza się reklamy wbudowane na elewacji o powierzchni do 1 m², zawierające grafikę informacyjno - reklamową określającą logo firmowe lub charakter prowadzonej działalności w obiekcie i na działce na której reklama jest umieszczona, a także reklamy j.w. o większej powierzchni na wydzielonej na ten cel części elewacji stanowiącej ujęty w projekcie budowlanym, stały element wystroju architektonicznego;
- 20) zakazuje się umieszczania reklam/banerów/siatek reklamowych rozpiętych na całej lub części elewacji budynku, za wyjątkiem reklam/banerów/siatek reklamowych na elewacjach budynków, rusztowaniach, ogrodzeniach lub wyposażeniu placu budowy instalowanych w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 21) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe wyłącznie w formie sezonowych ogródków gastronomicznych realizowanych bez obiektów kubaturowych, pod warunkiem, że będą stanowiły część lokali gastronomicznych wbudowanych w zespół zabudowy;
- 22) obiekt zakwalifikowany do wpisu do rejestru zabytków: budynek, Al. Wyzwolenia 50, określony na rysunku planu;
- 23) w budynku przy Al. Wyzwolenia 50:
 - a) obowiązuje utrzymanie istniejącej kompozycji architektonicznej obiektu od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 23 lit e, w tym:
 - wysokości zabudowy i formy dachu,
 - kompozycji elewacji i wystroju architektonicznego, z zastrzeżeniem pkt 23 lit c,
 - b) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny od strony dróg publicznych,
 - c) w przypadku przebudowy parteru i poddasza w elewacji od strony dróg publicznych kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku w jej obecnej formie;
 - d) zakazuje się lokalizacji nowych stacji telefonii na dachu obiektu,
 - e) od strony ul. Odzieżowej dopuszcza się rozbiórkę łącznika z jednoczesnym obowiązkiem rekonstrukcji jego elewacji;
- 24) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych;
- 25) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: syrena miejskiego systemu alarmowania ludności o zagrożeniach zlokalizowana na budynku przy Al. Wyzwolenia – do zachowania.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) dopuszcza się łączenie działek budowlanych w jedną działkę budowlaną;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m².

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa z terenu S.P.3003.KD.L (Odzieżowa) i S.P.3002.KDW;
- 2) wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe (m.p.) dla samochodów osobowych do obliczania potrzeb postojowych:
 - a) budynki mieszkalne wielorodzinne – 1 m.p./1 mieszkanie,
 - b) biura i usługi – min. 2 – max. 3 m.p./100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) lokale handlowe – min. 1 – max. 2,5 m. p./100 m² powierzchni sprzedaży.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: S.P.3003.KD.L, S.P.3002.KDW, Al. Wyzwolenia i ul. Odzieżowej;
- 2) istniejąca wbudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV do przebudowy, rozbudowy, remontu, przeniesienia lub likwidacji w przypadku kolizji z projektowaną zabudową;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu.

§ 8. Teren elementarny S.P.3002.KDW

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje realizacja po stronie wschodniej drogi bogatego programu zieleni w tym zieleni odpornej na zanieczyszczenia.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;
- 2) ustala się dostęp ogólny, nie limitowany żadnymi ograniczeniami.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 16,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik od strony projektowanej zabudowy.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca magistrala gazowa niskiego ciśnienia o średnicy 300 mm, elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu.

§ 9. Teren elementarny S.P.3003.KD.L - ul. Odzieżowa

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się wprowadzenie zieleni w sposób nie powodujący ograniczenia komunikacji kołowej i pieszej.

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

- 1) lokalizacje obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. budki telefoniczne, ławki, tradycyjne słupy ogłoszeniowe itp. warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) obiekt wpisany do rejestru zabytków - pompa uliczna przy ul. Odzieżowej - Al. Wyzwolenia, nr rej. B-8/poz.XV, nr dec.DZ-4200/22/O/2000 z dnia 25 lipca 2000 r. – do zachowania;
- 4) obiekt na potrzeby obrony cywilnej – istniejąca studnia publiczna awaryjna, oznaczona na rysunku planu – do zachowania.

4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogi publiczne określone w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,6 m do 19,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

Ustala się przekrój: jezdnia o min. dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepłna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja ogólnospławna - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;

- 2) istniejąca magistrala gazowa niskiego ciśnienia o średnicy 300 mm - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) istniejąca studnia awaryjna publiczna do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 4) dopuszcza się projektowaną sieć ciepłą.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

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

- 1) 30 % dla gruntów nie komunalnych na terenie S.P.3001.MW/U;
- 2) 0 % dla gruntów komunalnych na w/w terenie oraz dla pozostałych terenów objętych niniejszym planem.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ - Odzieżowa” został zainicjowany Uchwałą nr XII/331/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 30 lipca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ - Odzieżowa” w Szczecinie.

Struktura przestrzenna obszaru planu

Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,006 ha, położony w dzielnicy Śródmieście w osiedlu Śródmieście Północ i obejmuje fragment ulicy Odzieżowej oraz teren na narożniku Al. Wyzwolenia i ul. Odzieżowej.

Plan „Śródmieście Północ - Odzieżowa” jest jednym z wielu niezbędnych opracowań planistycznych realizowanych w ramach całościowego programu prac planistycznych na obszarze miasta Szczecina.

Obszar planu obejmuje teren dawnego zakładu ZPO Dana, którego obecny właściciel zamierza realizować wieżowiec o wysokości do 100 metrów (ok. 30 kondygnacji) - wielofunkcyjny obiekt z garażem podziemnym w pełni zaspokajający potrzeby parkingowe.

Ustalenia planu obejmują ochroną konserwatorską historyczny budynek przy Al. Wyzwolenia 50, który pozostanie w istniejącej formie i gabarytach. Nowa zabudowa na większości terenu będzie nie wyższa niż budynek przy Al. Wyzwolenia 50 natomiast w obszarze określonym na załączniku graficznym zlokalizowana zostanie dominanta przestrzenna o wysokości do 122 metrów nad poziomem morza.

Układ komunikacyjny

W celu zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej projektowanego wielofunkcyjnego obiektu z garażem podziemnym zaprojektowano drogę wewnętrzną łączącą ul. Odzieżową z projektowaną ulicą zbiorczą, na której obecnie znajduje się parking. Droga ta jest konieczna, ponieważ istniejący układ uliczny tj. Al. Wyzwolenia i ul. Odzieżowa nie jest w stanie przejąć zwiększonej ilości pojazdów z projektowanego obiektu oraz z przyległego osiedla. W związku z tym na projektowanej drodze wewnętrznej ustalono dostęp ogólny nie limitowany żadnymi ograniczeniami.

Obsługa inżynierska

W celu zapewnienia prawidłowej obsługi inżynierskiej projektowanego wielofunkcyjnego obiektu z garażem podziemnym zaprojektowano zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, telekomunikację oraz kanalizację sanitarną i deszczową w oparciu o istniejące i projektowane sieci w ulicach Wyzwolenia i Odzieżowej. Zasilanie w energię elektryczną z projektowanej wbudowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej liniami kablowymi 15 kV.

Z Prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze dotyczącej Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ - Odzieżowa” wynika, że na terenie inwestycyjnym skutki pozytywne i negatywne oddziaływania na środowisko będą się równoważyć natomiast wzdłuż projektowanej drogi wewnętrznej przeważać będą niekorzystne skutki realizacji ustaleń planu.

Integralną częścią uchwały w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście Północ- Odzieżowa” są 4 załączniki:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000,

- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:10000,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin”.