

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr X/311/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie na obszarze osiedla Nowe Miasto, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 3,04 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, usługowej, teren obsługi podróżnych, teren zieleni urządzonej i pozostałe tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (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, 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) U – teren usług;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 4) KOO – teren obsługi podróżnych;
- 5) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - b) KDL – teren drogi lokalnej,
 - c) KDD – teren drogi dojazdowej.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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.: wegetację 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 nie większym niż 12°;
- 3) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu, np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody, pompownia ścieków lub wód opadowych, 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 (rozemieszczenie, 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 postanowieniami planu;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 9) **obudowa estetyczna** - konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 10) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11) **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, m.in.: 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) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 14) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 15) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 16) **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 pięciopęcikowa,

- 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;
- 17) **zabudowa obrzeżna (pierzewowa)** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 18) **zielona ściana** – powierzchnia ściany zewnętrznej budynku pokryta roślinnością pnącą lub inną wieloletnią.

Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4.1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów obsługi i serwisu pojazdów, w tym stacji paliw,
- b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i roślin i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 3) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) obowiązek eliminacji z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego 1MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 6) 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 całym obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu; w strefie E ochrony ekspozycji obowiązuje ochrona sylwety zabudowy śródmieścia Szczecina na tarasach pofortecznych Nowego Miasta wraz z sylwetami obiektów o wartościach zabytkowych; ochronę strefy E realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach XIX-wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) na całym obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej; w granicach strefy znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty o wartościach zabytkowych, w tym pozostałości fortyfikacji wzdłuż ul. Owocowej; obszar wyróżnia się wysokim stopniem zachowania ukształtowanej struktury urbanistycznej oraz zabudowy XIX-wiecznej; ochronę historycznej struktury przestrzennej i obiektów realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:
 - a) ochronie podlegają:
 - kompozycja przestrzenna wraz z obiektami o wartościach zabytkowych, w tym kompozycja istniejącego zespołu zabudowy obrzeżnej, kwartałowej ulic: 3 Maja, Józefa Korzeniowskiego, pl. Zawiszy Czarnego,
 - układ ulic z zielenią komponowaną w formie szpalerów,
 - relacje przestrzenne i sylweta zabudowy śródmieścia Szczecina zdefiniowane przez tarasy poforteczne i obiekty o wartościach zabytkowych,
 - elementy historycznego zagospodarowania terenu,
 - b) obowiązuje zamknięcie perspektywy ul. Gabriela Narutowicza na zasadach określonych w planie.

- 5) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych:
 - a) ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - kamienice przy ul. 3 Maja nr 18, 19, 20, 21, oznaczone na rysunku planu,
 - b) chronione ustaleniami planu:
 - kamienice przy ul. Józefa Korzeniowskiego 1, 2, oznaczone na rysunku planu,
 - kamienica przy pl. Zawiszy Czarnego 1, oznaczona na rysunku planu,
 - pozostałości fortyfikacji – mur obronny ul. Owocowa,
 - budowla podziemna – kompleks schronów z czasów II wojny światowej;
- 6) w obiektach o wartościach zabytkowych, wymienionych w pkt 4:
 - a) ochronie podlega:
 - skala, forma i parametry zabudowy obrzeżnej, kwartałowej,
 - historyczne linie zabudowy i charakter śródmiejskiej zabudowy kamienicowej, usługowej,
 - bryła i gabaryty budynku, kompozycja obiektu,
 - b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowych w sposób naruszający kompozycję obiektu,
 - c) dopuszcza się:
 - działania odtworzeniowe,
 - rozbudowę poddaszy z obowiązkiem zachowania kompozycji elewacji frontowych ze zwieńczeniem i jednakowej wysokości rozbudową na całej szerokości budynku stanowiącego kompozycyjną całość;
 - w dachach stromych dodatkowe doświetlenie poddaszy od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 7) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji.

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) w terenach elementarnych przestrzeni publicznych obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej;
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,5,
 - b) maksymalna: 4,7;
- 5) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
 - a) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
 - b) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewniania dostępności,
 - c) utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, 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;
- 6) zakazuje się lokalizacji naziemnych parterowych garaży i budynków gospodarczych;
- 7) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
 - 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,
 - d) obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów i zagospodarowania terenu na potrzeby komunikacji,
 - f) innych rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 8) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji pieszej i rowerowej, według następujących zasad:
 - a) obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki,
 - b) obowiązuje jednakowa głębokość 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, podestów itp.;

- 9) urządzenia techniczne, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne itp. oraz pomieszczenia do gromadzenia odpadów realizuje się jako wbudowane w zabudowę lub wolnostojące przesłonięte obudową estetyczną;
- 10) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 11) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c, 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	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 wielorodzinne	0,25mp - 1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	1 mp/5 lokali mieszkalnych
2.	Usługi	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,
 - tymczasowych obiektów budowlanych, zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 7,
 - obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 5,
 - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej,
- e) w terenie elementarnym oznaczonym symbolem ZP zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 12) wskazuje się strefę ograniczeń od terenu kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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 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 elementarnych przeznaczonych na drogę, 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 utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;
- 5) przebieg ścieżki rowerowej oznaczonej na rysunku planu jest przebiegiem orientacyjnym.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,

- b) dopuszcza się realizację inżynieryjnych urządzeń sieciowych wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, wysokość 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) 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, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (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 lub ogólnospławnej oraz systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
 - 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 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 instalacji 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 instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
 - c) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW (z zastrzeżeniem lit. a) w granicach wszystkich terenów elementarnych wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
 - 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 niewystąpienie 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. 0,30 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 5%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) obowiązują dachy zielone na minimum 25% powierzchni dachów;
- 4) obowiązuje zielona ściana, realizowana w całości lub w częściach, o łącznej powierzchni minimum 300 m².

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 75%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m (41,5 m n.p.m.), z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) od strony terenu 1ZP, na obszarze lokalizacji zabudowy o podwyższonej wysokości, oznaczonym na rysunku planu obowiązuje:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 40 m (61,4 m n.p.m.),
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni zabudowy działki budowlanej,
 - c) wycofanie elewacji na minimum 2 m powyżej 20 m wysokości zabudowy, licząc od poziomu wejścia od strony terenu 1ZP;
- 4) ustala się zasady kompozycji elewacji frontowych zabudowy – od strony placu i ulic:
 - a) obowiązuje wysoka kondygnacja parteru z usługami, rozumiana jako kondygnacja parteru wyższa od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego, m.in.: zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, kształtowaniem witryn o proporcjach prostokątów stojących lub ich wielokrotności;
 - b) obowiązuje wykończenie elewacji i detalu z materiałów najwyższej jakości, z przewagą okładzin ceramicznych, w nawiązaniu do otaczającej zabudowy o wartościach zabytkowych,
 - c) zakaz stosowania balkonów;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) istniejący obiekt obrony cywilnej, budowla podziemna, kompleks schronów z czasów II wojny światowej – do zachowania, udostępnienia i wyeksponowania w zabudowie niezależnych wejść do podziemnej budowli;
- 8) dla obiektów o wartościach zabytkowych obowiązują ustalenia § 4 ust. 3;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 10) garaże wielostanowiskowe realizuje się w formie garaży podziemnych lub garaży naziemnych wbudowanych w zabudowę z wyłączeniem części frontowych z usługami od strony ulic i placu;
- 11) obowiązuje stosowanie obudowy estetycznej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDD, 3KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;

§ 6. Teren elementarny 1U (powierzchnia ok. 0,56 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 100%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 28 m;
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 60 stopni;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. 3 Maja 18, 19, 20, 21 i ul. Józefa Korzeniowskiego 1, 2 oraz pl. Zawiszy Czarnego 1, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 5) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 6) nie obowiązują wymagania ustalone w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDL, 2KDD lub 3KDD;

- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

§ 7. Teren elementarny 1KOO (powierzchnia ok. 0,26 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren obsługi podróżnych – dworzec autobusowy, dopuszcza się usługi towarzyszące;
- 2) dopuszcza się lokalizację dźwigu osobowego do obsługi budynku użyteczności publicznej Domu Kultury Słowianin (poza obszarem planu) przy granicy z terenem 3KDD.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 5%.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 100%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 21 m, nie więcej niż 32 m n.p.m.;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;
- 4) obowiązuje realizacja dworca autobusowego z dostępem od ul. Owocowej, ul. Józefa Korzeniowskiego, ul. Księcia Świętopełka;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 6) nie obowiązują wymagania ustalone w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 7) część terenu objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia w § 4 ust. 4 pkt 14.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 3KDD, 2KDL lub z ul. Księcia Świętopełka poza obszaru planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występują kolektory ogólnospławne.

§ 8. Teren elementarny 1ZP (powierzchnia ok. 0,08 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenu elementarnego: 80%.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) obowiązuje:
 - a) utrzymanie i uzupełnienie kompozycji szpaleru z zachowaniem jego składu gatunkowego, oznaczonego na rysunku planu,
 - b) lokalizacja elementów wyposażenia parkowego.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 1KDD lub 2KDD;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w terenie występuje studnia awaryjna.

§ 9. Teren elementarny 1KDZ (ul. 3 Maja, powierzchnia ok. 0,17 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 37,6 m;
- 2) ustala się przekrój: dwie jezdnie po minimum jednym pasie ruchu, wydzielone torowisko tramwajowe, obustronne chodniki, obustronne ścieżki rowerowe;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 4) w terenie występują: magistrala wodociągowa oraz kolektory ogólnospławne;
- 5) ustala się realizację kolektora deszczowego i kanalizacji deszczowej.

§ 10. Teren elementarny 1KDL (ul. 3 Maja, powierzchnia ok. 0,48 ha)

Teren elementarny 2KDL (ul. Owocowa, powierzchnia ok. 0,44 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi lokalnej.

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

- 1) w terenie 1 KDL obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie kompozycji szpalerów z zachowaniem ich składu gatunkowego, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) w terenie 1 KDL, w pasie dzielącym jezdnie dopuszcza się lokalizację nie więcej niż trzech tymczasowych pawilonów gastronomicznych o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji pieszej;
- 3) dla tymczasowych pawilonów gastronomicznych ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy: 100 m²,
 - b) minimalną odległość pomiędzy pawilonami: 20 m,
 - d) maksymalną wysokość: 4 m,
 - e) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;
- 4) część terenu 2KDL objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 12.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1 KDL – minimum 37,6 m,
 - b) 2 KDL – minimum 14,4 m;
- 2) ustala się przekrój:
 - a) 1KDL – dwie jezdnie o minimum jednym pasie ruchu, obustronne chodniki, obustronne ścieżki rowerowe, w pasie dzielącym jezdnię ciąg pieszy;
 - b) 2KDL – minimalny: jezdnie, chodnik;
- 3) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.
- 4) w terenach 1KDL i 2KDL występują kolektory ogólnospławne;
- 5) w terenie 1KDL ustala się realizację kolektorów deszczowych;
- 6) w terenie 2KDL ustala się realizację sieci wodociągowej, kolektorów ogólnospławnych i deszczowych.

§ 11. Teren elementarny 1KDD (pl. Zawiszy Czarnego, powierzchnia ok. 0,16 ha)

Teren elementarny 2KDD (ul. pl. Zawiszy Czarnego, powierzchnia ok 0,14 ha)

Teren elementarny 3KDD (ul. Józefa Korzeniowskiego, powierzchnia ok 0,43 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie kompozycji szpalerów z zachowaniem ich składu gatunkowego, oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się przerwanie ciągłości szpalerów oznaczonych na rysunku planu w terenach elementarnych 2KDD i 3KDD w przypadku lokalizacji zjazdów;
- 3) część terenu 3KDD objęta strefą ograniczeń od terenu kolejowego oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 12.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDD – minimum 15,5 m,
 - b) 2KDD – minimum 16,0 m,
 - c) 3KDD – minimum 14,3 m;
- 2) ustala się minimalny przekrój:
 - a) 1KDD – jezdnie,
 - b) 2KDD – jezdnie, chodnik,
 - c) 3KDD – jezdnie, chodnik;
- 3) teren 1KDD obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 5) w terenach 1KDD, 2KDD ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
- 6) w terenie 3KDD:
 - a) występują kolektory ogólnospławne,
 - b) ustala się realizację kolektorów ogólnospławnych i deszczowych.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 12. 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 terenów objętych planem.

§ 13. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XVI/545/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22.11.1999 r. w sprawie zmiany K34 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2000 r. Nr 7 poz. 68).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Opiniowanie i uzgadnianie