

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Arkońskie – Niemierzyn – Wszystkich Świętych” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, zm. z 2021 r. poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1. 1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/780/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 23 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – Wszystkich Świętych” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2012 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – Wszystkich Świętych” w Szczecinie na obszarze osiedla Arkońskie – Niemierzyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok 3,24 ha ograniczony:

- 1) od północy i wschodu – zabudową mieszkaniową wielorodzinną przy ulicy Panoramicznej;
- 2) od południa – ulicą Wszystkich Świętych;
- 3) od zachodu – zabudową mieszkaniową wielorodzinną przy ulicy Zakole.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) Z.A.5001.U – 1,93 ha;
- 2) Z.A.5002.MW,U – 0,21 ha;
- 3) Z.A.5003.MW – 0,16 ha;
- 4) Z.A.5004.MW – 0,20 ha;
- 5) Z.A.5005.ZP – 0,32 ha;
- 6) Z.A.5006.KD.G – 0,29 ha;
- 7) Z.A.5007.KDW – 0,13 ha.

**§ 2.** Przedmiotem planu jest teren usług, usług społecznych, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 3. 1.** Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – Wszystkich Świętych” w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 26.03.2012 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 gminy 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.

5. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowi Załącznik nr 5 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) Z – symbol dzielnicy Zachód;
- 2) A – symbol osiedla Arkońskie – Niemierzyn;
- 3) 5001 ÷ 5007 – numer terenu elementarnego;
- 4) symbole użyte w planie oznaczają:
  - a) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług,
  - c) U – teren usług,
  - d) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - e) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
  - f) 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. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

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

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

#### § 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **blękitno-zielona infrastruktura** – wykorzystanie uwarunkowań środowiskowych w połączeniu z rozwiązaniami technicznymi w celu zapewnienia retencji wód opadowych i roztopowych, regulacji mikroklimatu i zachowania bioróżnorodności (np. ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także rozwiązania dostosowane do zabudowy i zagospodarowania obszaru, np. zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dach stromy** – 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) **inżynierskie urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młyn, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 6) **makroniwelacja** – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegająca między innymi na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;

- 7) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę, gatunki podatne na czynniki chorobotwórcze, gatunki o małej odporności na zanieczyszczenia oraz drzewa i krzewy krótkowieczne; stanowiska tych roślin powinny być usuwane; do niepożądanych gatunków roślin zalicza się m.in.:
  - a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna wcinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwa kłosowa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
  - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec ostrokończysty i sachaliński;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 9) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 10) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 11) **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;
- 12) **pas techniczny** – niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i urządzeń inżynierskich, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 13) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – 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 parteru, przy czym
  - a) 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, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, 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 parteru 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;
- 14) **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;
- 15) **rewaloryzacja zainwestowania** – przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;
- 16) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 17) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
  - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wys. 130 cm:
    - powyżej 200 cm: kasztanowiec, topola, wierzba,
    - powyżej 100 cm: brzoza, buk, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
    - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, czeremcha, jarząb, jodła, leszczyna, magnolia, platan klonolistny, wiąz, żywotnik,
  - c) ponad dziesięcioletnie drzewa i krzewy szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych np. jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;

- 18) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 2.**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
  - b) stacji paliw,
  - c) parkingów dla samochodów ciężarowych.

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

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu, a także likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni; zakaz nie obejmuje:
  - a) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
  - b) rewaloryzacji zabudowy historycznej lub odtworzenia kompozycji przestrzennej zespołu zabudowy,
  - c) wycinki drzew gatunków niepożądanych,
  - d) wycinki związanej z realizacją sieci inżynierskich oraz utrzymaniem pasów technicznych,
  - e) niezbędnej wycinki związanej z realizacją inwestycji;
- 2) na obszarze występowania terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi, oznaczonym na rysunku planu obowiązują zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w obszarze istniejących skarp obowiązuje prowadzenie prac ziemnych w sposób nienaruszający stabilności skarp i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych;
- 4) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem; istniejące drzewa i krzewy oraz stanowiska bylin gatunków niepożądanych należy sukcesywnie eliminować i zastępować gatunkami rodzimymi, tzn. szczególnie dla danego ekosystemu, zbiorowiska;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego Z.A.5001.U oraz Z.A.5002.MW,U, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenów elementarnych: Z.A.5003.MW, Z.A.5004.MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, dla terenu elementarnego Z.A.5005.ZP, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 8) w istniejącej i nowej zabudowie podlegającej ochronie akustycznej obowiązuje zastosowanie rozwiązań architektonicznych, technicznych, łagodzących negatywne skutki sąsiedztwa z obiektami i działalnością będącymi źródłem hałasu.

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

- 1) w granicach obszaru planu znajduje się obiekt o wartościach zabytkowych – budynek mieszkalny wraz z otoczeniem przy ul. Wszystkich Świętych 70, wpisany do rejestru zabytków (nr rejestru A – 240);
- 2) w granicach obszaru planu znajduje się obiekt o wartościach zabytkowych – budynek ośrodka opiekuńczego przy ul. Wszystkich Świętych 66, wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) na terenie Z.A.5001.U, Z.A.5002.MW,U ustala się strefę rewaloryzacji zabudowy;
- 4) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odbudowa w nawiązaniu do wysokości, formy dachu i kompozycji obiektu rozebranego przy zachowaniu historycznych linii zabudowy;

- 5) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalną linię zabudowy schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnicę, balkonów, zjazdów do garaży, ramp, przedsionków i ryzalitów oraz wind zewnętrznych;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych, z wyłączeniem terenu Z.A.5005.ZP oraz terenu Z.A.5001.U w części obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi;
- 8) na całym obszarze zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, takie jak: wiaty przystankowe, punkty i stacje ładowania elektrycznych pojazdów itp. o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych; wiaty przystankowe lokalizuje się wyłącznie, jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 3;
- 10) na terenach MW i MW,U dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej ustala się realizację zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 11) ustala się wskaźniki do obliczenia minimalnej powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczonej dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) 200 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 15,
  - b) 250 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań do 75,
  - c) 350 m<sup>2</sup>, przy liczbie mieszkań od 75 do 100,
  - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 12) w budynkach mieszkańco-usługowych i budynkach użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) realizuje się ukrycia podstawowej odporności, zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób, wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 13) zakazuje się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
  - a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów,
  - b) na dachach stromych elewacji frontowych od strony ulic i placów, chyba że instalacja na części lub całej połaci dachu będzie wykonana w formie np. dachu solarne lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,
  - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 14) dopuszcza się realizację ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych w zabudowie istniejącej niebędącej obiektem o wartościach zabytkowych i nowej zabudowie z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku;
- 15) ustala się pas techniczny o szerokości:
  - a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, a w przypadku urządzeń zlokalizowanych na sieci o szerokości powyżej 1 m szerokość pasa technicznego powinna odpowiadać szerokości danego urządzenia,
  - b) 6 m (po 3 m z każdej strony od osi) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
  - c) po 0,5 m z każdej strony od skrajni sieci ciepłej,
  - d) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 16) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 17) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni przewodu:
  - a) sieci wodociągowych o średnicy do 300 mm – 2 m,
  - b) sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
  - c) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 18) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) ustalone parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych.

#### 4. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia ul. Wszystkich Świętych, stanowiąca element komunikacyjnego układu podstawowego, umożliwiająca połączenie z terenami osiedli: Arkońskie – Niemierzyn oraz Niebuszewo;
- 2) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – 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;
- 3) ustala się następujące wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1,7 mp / 1 mieszkanie	1 mp / 50 mieszkań	1 mp / 5 mieszkań
2.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp / 10 podopiecznych	1 mp / 20 podopiecznych	1 mp / 50 podopiecznych
3.	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	1 mp / 5 zatrudnionych	0	0
4.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp / 25 dzieci	1 mp / obiekt	2 mp / 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp
5.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych);	1 mp / 5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp / 100 miejsc konsumpcyjnych	2 mp / 100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
6.	Biura, urzędy, banki	1 mp / 50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,05 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	2 mp / 1 gabinet	1 mp / 5 gabinetów	1 mp / 5 gabinetów
8.	Sklepy	1 mp / 40 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,2 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	2 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
9.	Hotele, pensjonaty	1 mp / 4 miejsca hotelowe	1 mp / 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp na hotel	2 mp / 80 miejsc hotelowych

10.	Schroniska młodzieżowe	1 mp / 10 łóżek	1 mp / obiekt	1 mp / 10 łóżek
11.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	1 mp / 5 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 50 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 20 osób korzystających jednocześnie
12.	Inne obiekty rekreacyjno-sportowe i szkoleniowo-rekreacyjne	1 mp / 5 osób korzystających jednocześnie	1 mp / 100 osób korzystających jednocześnie	3 mp / 20 osób korzystających jednocześnie
13.	Sale konferencyjne	1 mp / 10 miejsc	1 mp / 200 miejsc	1 mp / 40 miejsc
14.	Usługi różne	1 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,2 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,2 mp / 100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

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

5) w zabudowie wielorodzinnej minimum 20% obliczonej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy realizować jako miejsca postojowe naziemne w formie placów postojowych lub zatok postojowych.

#### 5. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
  - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 14;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
- 3) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji ogólnospławnej lub sanitarnej w obszarze lub poza obszarem planu;
- 5) obowiązuje zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym, np. poprzez retencjonowanie i wykorzystywanie ich do celów własnych, odprowadzenie na lub do gruntu z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych terenu, zastosowanie błękitno – zielonej infrastruktury; dopuszcza się częściowe opóźnione odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji ogólnospławnej, deszczowej lub lokalnego systemu zagospodarowania wód opadowych w terenie Z.A.5005.ZP, po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
- 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 zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłownicze zlokalizowane w obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłowniczej pomiędzy linią zabudowy, a granicą terenu drogowego;

- 9) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska, wykorzystujących:
    - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
    - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem energii wiatru, spełniające zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
  - 10) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
  - 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
  - 12) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa – 25 mm, sieć wodociągowa – 90 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
  - 15) obowiązuje stosowanie rozwiązań zmniejszających zużycie wody, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii.
- 6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) w planie nie występują obszary wymagające 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**

#### **§ 7. Teren elementarny Z.A.5001.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi, usługi społeczne;
- 2) dopuszcza się usługi: zdrowia, opiekuńczo-wychowawcze, edukacji, kultury, sportu i rekreacji.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) część terenu położona w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi;
- 3) zakazuje się makroniwelacji terenu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 20%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 17,5 m, do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) dla obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Wszystkich Świętych 66 wraz z otoczeniem, oznaczonego na rysunku planu, obowiązuje:
  - a) utrzymanie ekspozycji obiektu poprzez utrzymanie kompozycji zagospodarowania frontowego podjazdu i zieleńca po stronie wschodniej budynku,
  - b) utrzymanie kompozycji zieleni wysokiej z układem komunikacyjnym i spacerowym,
  - c) utrzymanie obiektu wolno stojącego jako dominanty architektonicznej w granicach działki budowlanej,
  - d) utrzymanie architektury obiektu, kształtu bryły budynku w tym: wysokości i formy dachu,
  - e) utrzymanie historycznej kompozycji obiektu, tradycyjnego pokrycia dachu, kompozycji elewacji, rozmieszczenia, wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, wystroju architektonicznego, formy stolarki, faktury tynków elewacyjnych, kolorystyki elewacji;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.A.5007.KDW lub ul. Zakole poprzez istniejącą na działkach: nr 42/10, 42/12, 42/13 z obrębu 2038 drogę wewnętrzną, zlokalizowaną poza granicą planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;



- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznej SN i nn oraz kanalizacji ogólnospławnej.

#### **§ 8. Teren elementarny Z.A.5002.MW,U**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) część terenu położona w granicach terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu: 12,5 m;
- 3) nowe budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) zasady przekształceń i zagospodarowania terenu dla obiektu o wartościach zabytkowych – budynek wraz z otoczeniem, zlokalizowanego przy ul. Wszystkich Świętych 70, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują przepisy odrębne;
- 5) obowiązuje utrzymanie obiektu o wartościach zabytkowych przy ul. Wszystkich Świętych 70 w formie dominanty architektonicznej wyróżniającej się w krajobrazie formą i gabarytem;
- 6) nową zabudowę należy kształtować z uwzględnieniem dominanty architektonicznej;
- 7) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.A.5007.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej SN.

#### **§ 9. Teren elementarny Z.A.5003.MW**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu: 17,5 m, do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) istniejące garaże do likwidacji; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem terenu; garaże mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.A.5007.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 10. Teren elementarny Z.A.5004.MW**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu: 17,5 m, do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.A.5007.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej;
- 5) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 11. Teren elementarny Z.A.5005.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzone, parkowa.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 80%;
- 2) obowiązuje zastosowanie błękitno – zielonej infrastruktury mogącej stanowić lokalny system zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) dopuszcza się urządzenia sportowe i rekreacyjne, ciągi piesze, niezbędne uzbrojenie związane z zagospodarowaniem terenu;
- 2) obowiązuje zapewnienie dostępu pieszego z terenów: Z.A.5006.KD.G w strefie przejścia podziemnego i Z.A.5007.KDW;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 4) zakazuje się zabudowy terenu.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.A.5007.KDW;
- 2) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 3) dopuszcza się lokalny system zagospodarowania wód opadowych i roztopowych wraz z kanalizacją deszczową z wykorzystaniem błękitno – zielonej infrastruktury.

## **§ 12. Teren elementarny Z.A.5006.KD.G**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – fragment jezdni wspomagającej ulicy głównej.

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

Obowiązuje realizacja programu zieleni uzupełniającej.

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

Obowiązuje utrzymanie jednolitego rysunku kompozycyjnego nawierzchni chodników.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 13,2 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdni dwa pasy ruchu;
- 3) chodnik minimum po stronie zabudowy wzdłuż granicy z terenem Z.A.5003.MW;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn oraz kanalizacji ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora sanitarnego i deszczowego.

## **§ 13. Teren elementarny Z.A.5007.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) dopuszcza się wprowadzenie zieleni wysokiej w formie szpaleru;
- 2) przy realizacji miejsc postojowych obowiązuje nasadzenie 1 drzewa na 3 miejsca postojowe.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) obowiązuje nawierzchnia przepuszczalna miejsc postojowych, nie obowiązuje w przypadku miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu minimum 9 m;
- 2) ustala się przekrój: jezdnia dwa pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej SN oraz kanalizacji ogólnospławnej.

## **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

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

**§ 15.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc: Uchwała Nr XIX/545/12 Rady Miasta Szczecin z dnia 4 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Arkońskie – Niemierzyn – Chopina” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 5 lipca 2012 r. poz. 1547).

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

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