

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Żółkiewskiego”  
w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, zm. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185, poz. 2747zm. z 2023 r. poz. 553), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXXV/972/21 Rady Miasta Szczecin z dnia 14 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Żółkiewskiego” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Turzyn - Żółkiewskiego” w Szczecinie, na obszarze osiedla Turzyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,64 ha, ograniczony: al. Bohaterów Warszawy, ul. Żółkiewskiego, ul. Poczтовую i ul. Chodkiewicza.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny usług kultu religijnego, obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

1) załącznik nr 1 - rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 kwietnia 2022 r.);

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone dla planu.

**Rozdział 1**  
**Zasady konstrukcji planu**

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

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

1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;

2) UR – teren usług kultu religijnego;

3) ZP – teren zieleni urządzonej.

3. Ustala się symbol wydzielania wewnętrznego w planie: 1.1ZP.

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

5. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynierskie, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

6. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach:

ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

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

§ 3. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1)  **błękitno-zielona infrastruktura**  – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2)  **dach płaski**  – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3)  **dachy strome**  – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25°, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy, kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;
- 4)  **harmonijna sylweta**  – obiekty budowlane zieleni i obiekty naturalne (w tym ukształtowanie terenu), dostosowane do siebie pod względem estetycznym, tworzące czytelną spójną formę krajobrazową, które widoczne są ze znacznej odległości, często z punktu lub ciągu widokowego jako rozległy widok;
- 5)  **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;
- 6)  **kompozycja obiektu**  – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 7)  **kompozycja zespołu zieleni**  – układ przestrzenny drzew i krzewów, trawników oraz ozdobnej roślinności zielnej, o określonym składzie gatunkowym wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);
- 8)  **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;
- 9)  **nieprzekraczalna linia zabudowy**  – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku; lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10)  **obiekt o wartościach zabytkowych**  – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 11)  **obowiązująca linia zabudowy**  – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 12)  **obszar rehabilitacji i rewitalizacji zabudowy i infrastruktury technicznej**  – obszar realizacji specjalnej polityki przestrzennej określony w odrębnych uchwałach Rady Miasta; na obszarze zakłada się realizację programów, które określą szczegółowy sposób zagospodarowania terenów, w szczególności zakres wyburzeń, remontów oraz budowy obiektów;

- 13) **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;
- 14) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane w sąsiedztwie lokalu usługowego, do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 15) **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:
- do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie itp.,
  - 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, nie podpartych na słupach oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,
  - do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 16) **program zieleni uzupełniającej** – różnicowana 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;
- 17) **przedogródek** – frontowa część działki, przeznaczona na dojazd, dojście na posesję oraz zieleń, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a elewacją budynku;
- 18) **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;
- 19) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 20) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - 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, jarząb 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: daglezwia, 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;
- 21) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 22) **zielona elewacja** – powierzchnia ściany budynku pokryta roślinnością.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) parkingów dla samochodów ciężarowych,
  - b) lokalizacji nowych garaży naziemnych i budynków gospodarczych,
  - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) obiektów obsługi i serwisu pojazdów, w tym stacji paliw;
- 2) plan nie ogranicza możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

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

- 1) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 2) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 3) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych roślin i zwierząt i możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, dla obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 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 obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej. W granicach strefy znajdują się, wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
  - a) układ przestrzenny z obrzeżną zabudową pierzejową kwartału,
  - b) relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy, elementy historycznego zagospodarowania terenu, historyczne kamienne nawierzchnie ciągów pieszych i jezdnych,
  - c) obiekty o wartościach zabytkowych;
- 3) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych:
  - a) wpisany do rejestru zabytków kościół św. Andrzeja Boboli wraz z otoczeniem (nr rej. A-1871);

- b) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- XIX-wieczny układ przestrzenny Śródmieścia Szczecina,
  - kamienice przy ul. Pocztowa 23 i 24,
  - kamienice przy ul. Chodkiewicza 4, 5 i 6,
  - budynki przy ul. Żółkiewskiego 12 i 12a;
- 4) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków ustala się ochronę zasadniczej kompozycji obiektu, obowiązującą przepisami odrębnymi z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych adresowo w ustaleniach szczegółowych, z wyłączeniem obiektu wpisanego do rejestru zabytków:
- a) ochronie podlega:
    - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
    - zasadnicza kompozycja obiektu,
  - b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowej od strony ulicy,
  - c) dopuszcza się:
    - działania odtworzeniowe,
    - dodatkowe doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe oraz pojedyncze lukarny w nawiązaniu do osi kompozycyjnych elewacji,
    - w przypadku przebudowy poddaszy dodatkowe doświetlenie od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe,
    - przebudowę istniejących lokali w parterach budynków i przyziemiach w nawiązaniu do kompozycji obiektu i z zachowaniem istniejących poziomów nadproży w otworach parteru,
    - wejścia do nowych lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika;
- 6) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji;
- 7) w przypadku odtworzenia obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje odtworzenie budynku o architekturze nawiązującej do historycznej kompozycji obiektu rozebranego, w historycznej linii zabudowy frontu i jego szerokości, z dopuszczeniem utrzymania istniejącego w dniu wejścia w życie planu wskaźnika intensywności zabudowy, wysokości i powierzchni zabudowy, nawet jeżeli są one wyższe od ustalonych planem.

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

- 1) na obszarze planu ustala się obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 2) na obszarze planu ustala się Obszar Strategicznej Interwencji (OSI), który stanowi jednocześnie obszar rehabilitacji i rewaloryzacji zagospodarowania terenu i zabudowy oraz infrastruktury technicznej; plan realizuje cele wynikające z lokalizacji w Obszarze Strategicznej Interwencji;
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy:
  - a) przedsionków i ryzalitów,
  - b) termoizolacji budynków;
- 5) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
  - a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji, niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków,
  - b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
  - c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

- 6) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem; istniejące obiekty i zagospodarowanie niespełniające ustaleń planu, mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury obiektu;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem zagospodarowania związanego z:
- kulturą, turystyką, sportem i rekreacją,
  - impresjami okolicznościowymi (m. in. kiermasze, wystawy, targi), na czas trwania imprezy,
  - gastronomią, bez obiektów kubaturowych;
- 8) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 6;
- 10) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się - z zastrzeżeniem lit. c i d, umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją:
- wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,5÷1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	0,2 mp/1 lokal mieszkalny
2	Hotele, hostele	nie więcej niż 1 mp/4 miejsca hotelowe	1 mp/ 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp/hotel	1 mp/50 miejsc hotelowych
3	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, obiekty pomocy społecznej	nie więcej niż 1 mp/20 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	nie mniej niż 1 mp/50 podopiecznych
4	Sklepy	nie więcej niż 1mp/50 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży	1 mp/200 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedaży
5	Restauracje, kawiarnie, inne	nie więcej niż 1mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/20 miejsc konsumpcyjnych
6	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1 mp/100m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/200 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*
7	Przychodnie i gabinety lekarskie	nie więcej niż 1mp/1 gabinet	1mp/5 gabinetów	nie mniej niż 1 mp/5 gabinetów

8	Kościoty, kaplice	nie więcej niż 1 mp/ 20 miejsc siedzących	2 mp/obiekt	0
9	Domy kultury	nie więcej niż 1 mp/100 osób korzystających jednocześnie	1 mp/100 osób Korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
10	Placówki opiekuńczo – wychowawcze	nie więcej niż 1 mp/5 zatrudnionych	0	0
11	Biblioteki	nie więcej niż 1 mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
12	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie więcej niż 1 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	1 mp / obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt
13	Usługi pozostałe	nie więcej niż 1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	nie mniej niż 1 mp/500 m <sup>2</sup> powierzchni 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 nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;

d) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem okresowym (ogródki gastronomiczne, itp.),
- obiektów o wartościach zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 3) lit. a),
- gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

11) dopuszcza się realizację paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych z uwzględnieniem kompozycji obiektu.

### 5. Ustalenia komunikacyjne:

Ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice poza obszarem planu: al. Bohaterów Warszawy, ul. Pocztowa, ul. Chodkiewicza i ul. Żółkiewskiego.

### 6. Ustalenia inżynierskie:

1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

- a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
- b) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
- c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,

- d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w dojazdach 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, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
  - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
  - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii,
  - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
  - c) nie wyznacza się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa -25 mm, sieć wodociągowa -90 mm, ciepła -20 mm, kanalizacja sanitarna -0,20 m, kanalizacja deszczowa -0,30 m.

#### **7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;



- 2) z uwagi na niewystąpienia problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu**

#### **§ 5. Teren elementarny 1UR (powierzchnia ok. 0,43 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren usług kultu religijnego – kościół z usługami towarzyszącymi;
- 2) dopuszcza się usługi towarzyszące: placówki oświatowo-wychowawcze, placówki opiekuńcze, opiekę nad dziećmi do lat 3, przedszkole, itp.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu do zachowania z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy 8 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 5) obowiązuje utrzymanie przedogródka z kompozycją zespołu zieleni wysokiej;
- 6) występuje obiekt i obszar o wartościach zabytkowych wpisany do rejestru zabytków, przy ul. Pocztovej 21, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 pkt 4;
- 7) dla parkingów naziemnych obowiązuje nawierzchnia wodoprzepuszczalna,
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Pocztovej poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynierskiej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 6. Teren elementarny 1MW-U (powierzchnia ok. 0,76 ha)**

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

Przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) dopuszcza się błękitno-zieloną infrastrukturę;
- 4) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej do zachowania;
- 2) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu do zachowania;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Pocztowej 23 i 24 oraz Chodkiewicza 4, 5 i 6 obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 5) obowiązuje utrzymanie przedogródków;
- 6) dla parkingów naziemnych obowiązuje:
  - a) nawierzchnia wodoprzepuszczalna,
  - b) zieleń wysoka w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 7) obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 8) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Pocztowej, ul. Chodkiewicza lub ul. Żółkiewskiego poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

#### **§ 7. Teren elementarny 2MW-U (powierzchnia ok. 0,44 ha)**

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

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP: teren zieleni urządzonej.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 10%, z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP: 45%;
- 3) obowiązuje:
  - a) minimum jedna zielona elewacja, z wyłączeniem elewacji frontowych od strony ulic,
  - b) zastosowanie błękitno-zielonej infrastruktury;
- 4) obowiązuje szpaler oznaczony na rysunku planu, z dopuszczeniem przerwania ciągłości w przypadku lokalizacji dojścia/dojazdu do nieruchomości.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 70 %;
- 2) utrzymuje się maksymalną istniejącą w dniu wejścia w życie planu wysokość zabudowy do najwyższego punktu przekrycia dachu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) w obszarze H1 – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 9,6 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) w obszarze H2 – od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 16,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - c) w obszarze H3 – od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej niż 19,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,

- d) w obszarze H4 – dopuszcza się jedną kondygnację, nie wyżej niż 6 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) obowiązuje realizacja przedogródków pomiędzy nową zabudową:
  - a) od strony ul. Bohaterów Warszawy a obszarem H1 oraz od strony ul. Żółkiewskiego a obszarem H3 zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się przerwanie ciągłości w przypadku lokalizacji dojścia/dojazdu do nieruchomości;
- 5) w elewacji parterów nowych budynków bezpośrednio przylegających do obiektów o wartościach zabytkowych, obowiązuje zastosowanie cegły ceramicznej;
- 6) w obszarze H1 - H4 oraz w wydzieleniu wewnętrznym 1.1ZP – zakazuje się realizacji miejsc postojowych dla samochodów w kondygnacjach nadziemnych i na poziomie terenu;
- 7) budynki kryte dachami płaskimi, tarasami, stropodachami zielonymi;
- 8) obowiązuje realizacja obudowy estetycznej;
- 9) w granicach wydzielenia wewnętrznego 1.1ZP obowiązuje utrzymanie zielenca w historycznej formie wraz z elementami historycznego zagospodarowania, w tym brukowanego dojazdu;
- 10) wzdłuż ul. Żółkiewskiego i al. Bohaterów Warszawy obowiązuje realizacja zabudowy obrzeżnej;
- 11) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Żółkiewskiego 12 i 12a obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) zakaz ocieplania elewacji budynków przy ul. Żółkiewskiego 12 i 12a posiadających dekorację ceglana lub tynkarską;
- 13) w budynku w obszarze H-1 przy ul. Żółkiewskiego, przylegającym do budynku przy ul. Żółkiewskiego 12 dopuszcza się przekształcenia w nawiązaniu do istniejącej, historycznej kompozycji i sposobu wykończenia elewacji;
- 14) dla parkingów naziemnych obowiązuje nawierzchnia wodoprzepuszczalna,
- 15) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 16) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 z zastrzeżeniem pkt. 17;
- 17) obowiązuje realizacja minimum 60 ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów nie wynikających z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych planowaną inwestycją.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z al. Bohaterów Warszawy lub ul. Żółkiewskiego poza obszarem planu;
- 2) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym 1.1ZP występuje magistrała wodociągowa.

### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

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

**§ 9.** Na obszarze objętym planem traci moc w całości Uchwała Nr XVI/498/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 22 listopada 1999 r. w sprawie zmiany S.50 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin na obszarze dzielnicy Śródmieście. (Dz.Urz.Woj.Zach Nr 47 poz. 726 z 1999 r.).

**§ 10.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU