

**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, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), **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 Szczecin (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 około 3,04 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu. Obszar ograniczony jest ulicami: 3 Maja, Owocową oraz Placem Zawiszy Czarnego.

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, teren obsługi podróźnych, teren zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjne urządzenia sieciowe.

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 Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

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

§ 2. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, 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 lub usług;
- 2) U – teren usług;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 4) KOO – teren obsługi podróźnych;
- 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) **ciąg pieszy** – trasa przeznaczona do komunikacji pieszej, wskazana niezależnie od terenów komunikacji;
- 3) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochylonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 4) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 20°;
- 5) **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, młoch, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony postanowieniami planu;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych, instalacji itp. oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca jego wizualną przesłonę; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 11) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 12) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem inwazyjnych gatunków obcych, 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;
- 13) **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;
- 14) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna, zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludność w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 15) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 16) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również droga dla pieszych i rowerów przebiegająca w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 17) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów, pas ruchu dla rowerów, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 18) **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, glóg, 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;
- 19) **wysoka kondygnacja parteru z usługami** – 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, witryn;
- 20) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 21) **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 obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### 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) 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;
- 4) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 5) obowiązuje realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, gwarantujących niwelację występujących uciążliwości przenikających na tereny sąsiednie, co najmniej do poziomów określonych w standardach z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

#### 3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na 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 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 obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; w granicach strefy znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu); ochronę historycznej struktury przestrzennej 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, Placu 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 ustaleniach szczegółowych w terenie elementarnym 1MW-U;
- 5) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych:
- a) wpisana do rejestru zabytków pompa uliczna na Placu Zawiszy Czarnego, obsługująca istniejącą studnię awaryjną, oznaczoną na rysunku planu,
  - b) ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
    - kamienica przy Placu Zawiszy Czarnego 1, oznaczona na rysunku planu,
    - kamienice przy ul. 3 Maja nr 18, 19, 20, 21, oznaczone na rysunku planu,
    - kamienice przy ul. Józefa Korzeniowskiego 1, 2, oznaczone na rysunku planu,
  - c) chronione ustaleniami planu:
    - pozostałości fortyfikacji – mur obronny pomiędzy ulicami Józefa Korzeniowskiego i Owocową;
- 6) w obiektach o wartościach zabytkowych, wymienionych w pkt 5, z wyjątkiem lit. a:
- a) ochronie podlega:
    - skala, forma i parametry kwartałowej zabudowy obrzeżnej,
    - historyczne linie zabudowy i charakter śródmiejskiej zabudowy kamienicowej,
    - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
    - zasadnicza 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,
    - ingerencję w mur obronny w zakresie niezbędnym do przebudowy komunikacji pieszej pomiędzy ul. Owocową i ul. Korzeniowskiego (dolny i górny taras);
- 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) obowiązuje stosowanie ujednoczonych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej;
- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) minimalna: 0,5,
  - b) maksymalna: 8;
- 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;
- 6) dopuszcza się:
  - a) utrzymanie przeznaczenia, zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem,
  - b) przeznaczenie, 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;
- 7) zakazuje się lokalizacji naziemnych parterowych garaży i budynków gospodarczych;

- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
- obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
  - ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych,
  - obiektów infrastruktury technicznej,
  - obiektów i zagospodarowania terenu na potrzeby komunikacji;
- 9) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji pieszej i rowerowej, według następujących zasad:
- obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki,
  - obowiązuje jednakowa głębokość sąsiadujących ze sobą ogródków gastronomicznych,
  - obowiązuje zapewnienie ekspozycji elewacji frontowych obiektów o wartościach zabytkowych,
  - dopuszcza się parasole, markizy lub inne przekrycia z tkanin na konstrukcji samonośnej,
  - zakazuje się przysłaniania nawierzchni chodników i jezdni, stosowania platform, wykładzin, podestów itp.;
- 10) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne itp. oraz miejsca do czasowego gromadzenia odpadów realizuje się jako wyodrębnione pomieszczenia w budynku lub jako wydzielone miejsca przesłonięte obudową estetyczną;
- 11) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego nakazuje się, z zastrzeżeniem lit. d, e, 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	0,25 mp - 1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	1 mp/5 lokali mieszkalnych
2.	Usługi	nie więcej niż 1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 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.

- w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół - gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 5, w górę - gdy liczba po przecinku jest wyższa od 5,
- ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- 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,
- 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 8,
  - obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 5,
  - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

- 12) wysokość nowej zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych może być realizowana z dokładnością do 1 m;
- 13) wskazuje się strefę ograniczeń od obszaru kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urzędzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego 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;
- 14) w zakresie ochrony i obrony cywilnej:
  - a) dopuszcza się realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury,
  - b) 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 w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę zbiorczą oznaczoną w planie symbolem 1KDZ;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu, 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) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
  - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczą inżynierskich 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 uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne,
  - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie 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) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
  - b) 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 – 80 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. 0,3 ha)**

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) dopuszcza się lokale handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 90%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m (41,5 m n.p.m.), z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) od strony terenu elementarnego 1ZP, dla obszaru lokalizacji zabudowy o podwyższonej wysokości, oznaczonym na rysunku planu:
  - a) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy: 60 m (81,5 m n.p.m.),
  - b) dopuszcza się realizację zabudowy o podwyższonej wysokości na maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) część budynku o wysokości przekraczającej 20 m, licząc od poziomu wejścia, należy cofnąć o co najmniej 2 m w stosunku do linii zabudowy;
- 4) ustala się zasady kompozycji elewacji frontowych zabudowy – od strony ulic i terenu zieleni urządzonej:
  - a) obowiązuje minimalna łączna wysokość 8 m dla pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej frontów, w tym wysoka kondygnacja parteru z usługami; kompozycja wysokiego parteru z usługami 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 trwałych materiałów o wysokiej jakości, z przewagą okładzin ceramicznych, w nawiązaniu do otaczającej zabudowy o wartościach zabytkowych,
- c) zakazuje się stosowania balkonów;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 8;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) istniejąca podziemna budowla – do zachowania i wyeksponowania niezależne wejścia do budowli podziemnej;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 10) garaże wielostanowiskowe w formie garaży podziemnych lub garaży naziemnych wbudowanych w zabudowę z wyłączeniem części frontowych z wysoką kondygnacją parteru z usługami od strony ulic i zieleni urządzonej;
- 11) obowiązuje stosowanie obudowy estetycznej.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDD lub 3KDD;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu 1KDD;
- 3) 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:**

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 0%;
- 2) 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 (48,5 m n.p.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, ul. Józefa Korzeniowskiego 1, 2 oraz Placu 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 podróźnych – dworzec autobusowy, dopuszcza się usługi towarzyszące;
- 2) dopuszcza się lokalizację dźwigu osobowego obsługującego budynek użyteczności publicznej – Dom Kultury Słowianin.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 0%;
- 2) 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: 21 m (33 m n.p.m.);
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 5) nie obowiązują wymagania ustalone w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 6) część terenu objęta strefą ograniczeń od obszaru kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 13.

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

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDL, 3KDD lub z ul. Księcia Świętopełka spoza 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:
  - a) realizacji obiektów kubaturowych,
  - b) lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) obowiązuje:
  - a) utrzymanie i uzupełnienie kompozycji szpaleru z zachowaniem jego składu gatunkowego, oznaczonego na rysunku planu,
  - b) lokalizacja elementów wyposażenia parkowego;
- 3) występuje obiekt o wartościach zabytkowych – wpisana do rejestru zabytków pompa uliczna na Placu Zawiszy Czarnego przy ul. 3 Maja, obsługująca istniejącą studnię awaryjną, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

### **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, torowisko tramwajowe wraz siecią trakcyjną, 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. 0,49 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 1KDL obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie kompozycji szpalerów z zachowaniem ich składu gatunkowego, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) obowiązują połączenia komunikacji pieszej pomiędzy terenami 3KDD i 2KDL;
- 3) część terenu 2KDL objęta strefą ograniczeń od obszaru kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 13.

### **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 z zielenią,
  - b) 2KDL – minimalny: jezdnia, 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** (Plac Zawiszy Czarnego, powierzchnia ok. 0,16 ha)  
**Teren elementarny 2KDD** (Plac 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 1KDD, 2KDD i 3KDD w przypadku lokalizacji zjazdów lub wejść do budynku;
- 3) obowiązuje połączenia komunikacji pieszej pomiędzy terenami 3KDD i 2KDL;
- 4) część terenu 3KDD objęta strefą ograniczeń od obszaru kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 13.

**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 – jezdnia,
  - b) 2KDD – jezdnia, chodnik,
  - c) 3KDD – jezdnia, 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 w części Uchwała Nr XVI/545/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22.11.1999 r. w sprawie zmiany K.34 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.