

UCHWAŁA NR XXVI/766/21
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 23 lutego 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Teatr Polski” w Szczecinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr IX/271/2019 Rady Miasta Szczecin z dnia 5 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Teatr Polski” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XVII/470/12 Rady Miasta Szczecin z dn. 26 marca 2012 r.), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Teatr Polski” w Szczecinie na obszarze osiedla Drzetowo – Grabowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 14,03 ha (z uwzględnieniem obszaru morskich wód wewnętrznych), określony granicami:

- 1) od północy ulicą Szarotki;
- 2) od południowego wschodu ulicą: Jana z Kolna oraz Bulwarem Piastowskim i rzeką Odrą;
- 3) od południowego zachodu ulicami: Storrady-Świętosławy i Kapitańską;
- 4) od zachodu ulicą Parkową.

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

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

1.	S.D.5001.MC	1,65 ha;	11.	S.D.5011.NW	0,66 ha;
2.	S.D.5002.MC	0,55 ha;	12.	S.D.5012.KD.G	2,35 ha;
3.	S.D.5003.MC	0,49 ha;	13.	S.D.5013.KD.D	0,57 ha;
4.	S.D.5004.MC	0,43 ha;	14.	S.D.5014.KD.D	0,51 ha;
5.	S.D.5005.MC	1,11 ha;	15.	S.D.5015.KD.D	0,19 ha;
6.	S.D.5006.ZP	0,41 ha;	16.	S.D.5016.KD.D	0,15 ha;
7.	S.D.5007.UK	1,36 ha;	17.	S.D.5017.KD.D	0,10 ha;
8.	S.D.5008.MC	0,38 ha;	18.	S.D.5018.KP	0,01 ha;
9.	S.D.5009.MC	1,05 ha;	19.	S.D.5019.KP	0,03 ha;
10.	S.D.5010.U	0,11 ha;	20.	S.D.5020.KPS	0,12 ha.

§ 2. 1. Przedmiotem planu są tereny wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej, tereny zabudowy usługowej, w tym usługi kultury, teren zieleni urządzonej, teren nabrzeża wielofunkcyjnego oraz układ komunikacyjny i infrastruktura techniczna.

2. Wartości chronione w granicach obszaru objętego planem tworzą: historyczna struktura przestrzenna objęta ochroną konserwatorską, obiekty o wartościach zabytkowych: wpisane do rejestru zabytków, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu. Na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta. Ochronę i ekspozycję dziedzictwa kulturowego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, realizuje się poprzez ustalenia niniejszego planu oraz przepisy odrębne.

3. Plan realizuje cele rewitalizacji dzielnicy Śródmieście, osiedle Drzetowo – Grabowo.

§ 3. 1. Rysunek planu 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 marca 2012 r.) stanowi załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania stanowi załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

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

5. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego stanowią załącznik nr 5, będący integralną częścią uchwały.

Rozdział 1.

Zasady konstrukcji planu

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

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

- 1) S.D. – symbol dzielnicy Śródmieście i osiedla Drzetowo – Grabowo;
- 2) 5001 ÷ 5020 – numer terenu elementarnego;
- 3) symbol przeznaczenia terenu:
 - a) MC – teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
 - b) UK – teren usług kultury,
 - c) U – teren usług,
 - d) ZP – teren zieleni urządzonej,
 - e) NW – teren nabrzeża wielofunkcyjnego,
 - f) KD.G – teren drogi publicznej – ulica główna,
 - g) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
 - h) KP – teren ciągu pieszego,
 - i) KPS – teren infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków;

4) wydzielania wewnętrzne oznaczono na rysunku oraz w tekście planu w sposób następujący:

- a) 1.ZP – teren zieleni urządzonej,
- b) 2.ZP – teren zieleni urządzonej z placem zabaw,
- c) 1.KPp – teren placu publicznie dostępnego.

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

4. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach ustaleń:

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

5. Ustalenia ogólne i szczegółowe oraz rysunek planu, stanowią komplet ustaleń regulujących zagospodarowanie terenu elementarnego.

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

7. Część obszaru objętego planem położona jest w granicach portu morskiego w Szczecinie, oznaczonego na rysunku planu. Wskazane granice są aktualne na dzień uchwalenia planu, obowiązujące granice regulują przepisy odrębne.

8. Obszar morskich wód wewnętrznych o powierzchni 1,8 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem „WM”, nie jest objęty ustaleniami niniejszego planu.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **alternacja kondygnacji** – zastosowanie zróżnicowanej kompozycji architektonicznej dla realizacji poszczególnych kondygnacji budynku;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych 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) **gzyms koronujący (wieńczący)** – element architektoniczny wystający przed lico muru i wieńczący ścianę budynku, może stanowić część okapu;
- 5) **inżynieryjne 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, młoch, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 6) **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;
- 7) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni o czytelnych cechach, na które składają się: linie zabudowy, wysokości zabudowy, kształty dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchnie;
- 8) **kompozycja zespołu zieleni** – układ przestrzenny drzew i krzewów o określonym składzie gatunkowym, powierzchni trawiastych wraz z ewentualnym wyposażeniem parkowym (np. ścieżki, założenia pomnikowe, obiekty kubaturowe);
- 9) **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;
- 10) **nabrzeże** – budowla hydrotechniczna tworząca obudowę brzegu wraz z terenem wyposażonym we właściwe urządzenia i infrastrukturę techniczną umożliwiające odpowiednio: postój statków, przeładunek, transport, składowanie ładunków, ruch pasażerski, a także komunikację pieszą i rowerową (bulwar);
- 11) **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; zalicza się do nich m. in.:

- a) drzewa i krzewy: bez koralowy, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, jeżyna weinanolistna i armeńska, klon jesionolistny, robinia akacjowa (grochodrzew), świdośliwka kłosowa, świdośliwa, śnieguliczka biała, tawlina jarzębolistna,
 - b) byliny: barszcz Montegazziego i Sosnowskiego, niecierpek gruczołowaty i przyłdkowy, rdestowiec japoński, ostrokończasty i sachaliński, nawłóć pospolita;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 13) **obiekt lub obszar o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, Gminnej Ewidencji Zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 14) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 15) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 16) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca pełną przesłonę urządzeń i instalacji, z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 17) **ogródek gastronomiczny** – miejsce w pasie drogowym lub poza nim, lokalizowane przy lokalu usługowym do którego ogródek przynależy, zawierające niezbędne wyposażenie dla prowadzonej działalności gastronomicznej, rozrywkowej lub kulturalnej;
- 18) **pas ochrony funkcyjnej** – pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 19) **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;
- 20) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykonczonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, ganki, werandy oraz powierzchnie budynków gospodarczych, garaży, ogrodów zimowych 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;
- 21) **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;
- 22) **przedogródek** – część niezabudowana działki, przeznaczona na dojazd lub dojście do posesji i lokalizację zieleni ozdobnej, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy, a linią zabudowy (elewacją frontową budynku);
- 23) **rewaloryzacja zainwestowania** – przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych; przy

rewaloryzacji zainwestowania na terenach historycznej zabudowy mieszkaniowej możliwe są zaniżone standardy urbanistyczne (np.: niski wskaźnik terenów zielonych, niedobór miejsc parkingowych, uciążliwości komunikacyjne, wysoki wskaźnik intensywności zabudowy);

- 24) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 25) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo-rowerowy przebiegający w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 26) **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 istniejące,
 - 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, daglezia, dąb (z wyjątkiem dębu czerwonego), grab, jesion, klon (z wyjątkiem klonu jesionolistnego), lipa, modrzew, olsza, sosna, świerk,
 - powyżej 50 cm: cyprysik, głóg, ceremcha, 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 dwukłapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański;
- 27) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:

W obszarze planu obowiązuje zakaz lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²,
- b) obiektów obsługi i serwisu pojazdów,
- c) miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych,
- d) elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych i sanitarnych, a także likwidacji zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, zakaz nie dotyczy:
 - a) działań inwestycyjnych związanych z odtworzeniem kompozycji układu urbanistycznego w zespole historycznej zabudowy,
 - b) działań inwestycyjnych związanych z rozbudową Teatru Polskiego,
 - c) wycinki niepożądanych gatunków roślin;
- 2) istniejąca zieleń urządzona: skwer zieleni przed Teatrem Polskim, obsadzenia szpalerowe ulic, przedogródki zabudowy obrzeżnej oraz skarpa wzdłuż ulicy Jana z Kolna, stanowią integralną część

zieleni miejskiej; jest to zbilansowana powierzchnia terenu biologicznie czynnego dla zespołu kamienicowej zabudowy obrzeżnej śródmiejskiego osiedla, podlegająca ochronie;

- 3) obowiązuje utrzymanie, uzupełnienie i uczytlnienie historycznej kompozycji i składu gatunkowego zespołów zieleni: skweru, szpalerowych obsadzeń ulic, przedogródków zabudowy;
- 4) na działkach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej wewnątrz kwartałów realizuje się program zieleni uzupełniającej;
- 5) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne średnie poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenach wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej ustala się jako dominującą, kompozycję historycznego zespołu zabudowy obrzeżnej;
- 2) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy gospodarczo-garażowej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe, związane z:
 - a) imprezami okolicznościowymi,
 - b) ekspozycjami plenerowymi,
 - c) niekubaturowymi ogródkami gastronomicznymi;
- 4) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się obecny sposób zagospodarowania i zabudowy z możliwością prowadzenia prac remontowych i przebudowy;
- 5) przeznaczenie terenu określone w ustaleniach szczegółowych nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 6) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 7) zakazuje się umieszczania urządzeń klimatyzacyjnych, wentylacyjnych i telekomunikacyjnych (anten), anten telewizji satelitarnej, inżynierskich urządzeń sieciowych na elewacjach frontowych, zakaz nie dotyczy rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wbudowanych i zlicowanych z wykończoną ścianą budynku oraz lokalizowania w istniejących przedogródkach urządzeń technicznych, zapewniających dostęp do lokali usługowych osobom o szczególnych potrzebach;
- 8) obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej:
 - a) na dachach płaskich,
 - b) dla nowych śmietników i obiektów technicznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych wolnostojących, jeżeli nie ma możliwości ich wbudowania w kubaturę budynku;
- 9) w kubaturze nowej zabudowy obowiązuje lokalizacja kubaturowych urządzeń technicznych (np. maszynownie dźwigów, wentylatornie), pomieszczeń wbudowanych do czasowego gromadzenia odpadów oraz inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 10) zakazuje się 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 całą połąć dachu będzie stanowić dachówka solarna,
 - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 11) ustala się zasady realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych dla istniejących budynków, z uwzględnieniem pkt 10, oraz dla nowej zabudowy:

- a) jako kompozycja całości kondygnacji elewacji budynku,
 - b) jako zaprojektowana okładzina elewacyjna w podziale kondygnacyjnym,
 - c) jako stolarka okienna wkomponowana na co najmniej całości jednej kondygnacji,
 - d) jako instalacje na dachach płaskich,
 - e) na dachach stromych w formie całej połaci np. wykonanej jako dach solarny lub z wykorzystaniem dachówki solarnej;
- 12) dopuszcza się wysunięcia poza wyznaczone linie zabudowy:
- a) okapów, gzymsów, daszków nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp do 1,5 m,
 - b) innych elementów programu architektonicznego (studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach) do 1,5 m,
 - c) zewnętrznych warstw termomodernizacyjnych i wykończeniowych, wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 13) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z obsługą komunikacji, tj. wiaty przystankowe i kioski wiaty lokalizowane jako obiekty wyposażenia przystanków komunikacji zbiorowej, stacje roweru miejskiego itp.;
- 14) na części obszaru objętego planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo, oznaczoną na rysunku planu, obejmującą zespół kamienicowej zabudowy obrzeżnej oraz zlokalizowany w centralnej części obszaru dawny dom łoży masońskiej, obecnie Teatr Polski, w obrębie której:
- a) ochronie podlegają:
 - skala zabudowy i jej obrzeżna forma i parametry,
 - historyczne linie zabudowy i charakter średnio-wiejskiej zabudowy obrzeżnej kamienicowej,
 - kompozycja frontów kamienic z alternacją kondygnacji i bogatym programem architektonicznym,
 - historyczny przebieg ulic i rozplanowanie placów, skwerów,
 - historyczne przekroje i nawierzchnie (materiał i rysunek) jezdni i chodników wraz z komponowanymi obsadzeniami ulic,
 - geometria i sposób zagospodarowania przedogródków,
 - b) obowiązuje rewaloryzacja zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 15) dopuszcza się przekształcenia obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej w zakresie określonym ustaleniami planu;
- 16) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, wpisane do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:
- a) budynek dawnej łoży masońskiej, obecnie budynek Teatru Polskiego przy ul. Swarożycza 5, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1300,
 - b) budynek dawnej elektrowni miejskiej, obecnie część biurowca przy ul. Storrady-Świętosławy 1A i 1B, wpisany do rejestru zabytków pod numerem A-1273;
- 17) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu:
- a) kamienica oraz zespół zabudowy pasmowej przy ul. Montwiłła 1 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,
 - b) kamienice przy ul. Parkowej 1, 2, 3, 6, 7, 8,
 - c) kamienice przy ul. Kapitańskiej 1, 3, 4, 4a, 5, 5a, 6, 7, 8, 8a, 8b,
 - d) kamienice przy ul. Storrady-Świętosławy 1, 3a, 5,

- e) kamienice przy ul. Swarożycza 1, 1A, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,
- f) kamienice przy ul. Szarotki 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21;
- 18) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu:
- a) obowiązuje utrzymanie obiektu wraz z jego podstawowymi parametrami:
 - wysokością, rodzajem i kątem nachylenia połaci dachu, szerokością elewacji frontowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - kompozycją i detalem architektonicznym elewacji wraz z formą stolarki okiennej, drzwiowej i bramnej od strony dróg publicznych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się przekształcenia elewacji wyłącznie w przyziemiu, w kondygnacjach parteru i poddasza, w zakresie określonym w pkt 20, 21 i 22,
 - c) w przypadku przebudowy/rozbudowy poddasza:
 - obowiązuje zakaz przekształcania istniejących otworów okiennych od strony elewacji frontowej,
 - obowiązuje zachowanie gzymsów koronujących,
 - dopuszcza się niezbędną rozbudowę umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej ostatniej, istniejącej kondygnacji budynku poprzez podniesienie stropu wyłącznie od strony podwórka, z uwzględnieniem kompozycji elewacji,
 - na dachach stromych dopuszcza się dodatkowe doświetlenie wyłącznie poprzez okna połaciowe realizowane w nawiązaniu do osi kompozycyjnych elewacji,
 - dopuszcza się realizację balkonów dachowych składanych,
 - dopuszcza się realizację tarasów od strony wewnątrz kwartałów,
 - d) dopuszcza się termoizolację elewacji frontowych od strony zewnętrznej, o ile elewacja nie posiada detali architektonicznych;
- 19) na dachach płaskich dopuszcza się realizację tarasów i stropodachów zielonych;
- 20) w parterach budynków frontowych dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na usługowe oraz przebudowę lokali usługowych według następujących zasad:
- a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku tzn. nawiązuje się do: osi kompozycji, linii podziałów oraz elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - b) przy usługowym użytkowaniu całego parteru kompozycję elewacji realizuje się w sposób jednorodny na całej jego szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego stosuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące z zastrzeżeniem, że spełniają one wymagania kompozycyjne określone w lit. a,
 - c) utrzymuje się istniejące poziomy historycznych nadproży w otworach parteru,
 - d) wejścia do nowych lokali usługowych realizuje się z poziomu chodnika;
- 21) w lokalach usługowych istniejących poniżej poziomu chodnika przebudowę prowadzi się według następujących zasad:
- a) w elewacji kontynuuje się rozwiązania właściwe dla specyfiki kompozycji elewacji całego budynku w jej oryginalnej formie tzn. nawiązuje się do: osi kompozycji, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i kształtu gzymsów, ryzalitów, pilastrów i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowych witryn przypięwnicznych;
- 22) zakazuje się lokalizacji nowych, odrębnych lokali usługowych z wejściem usytuowanym poniżej poziomu chodnika, dostępnych bezpośrednio z ulicy lub placu;

- 23) na terenach przedogródków zabudowy kamienicowej obrzeżnej:
- a) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych, obiektów kubaturowych,
 - b) zakazuje się lokalizacji nowych ogródków gastronomicznych,
 - c) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu i wprowadzania zieleni wysokiej,
 - d) obowiązuje ujednolicenie wszystkich elementów zagospodarowania wzdłuż pierzei: rodzaju zagospodarowania, zieleni i użytych materiałów,
 - e) dopuszcza się wykonanie dojsć do lokali usytuowanych w parterze, wyłącznie wzdłuż lica budynku, o szerokości nie większej niż 1,5 m,
 - f) obowiązuje utrzymanie oryginalnych elementów wyposażenia architektonicznego;
- 24) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych niebędących obiektami kubaturowymi, realizowanych na istniejących nawierzchniach utwardzonych, w tym dojsściach i dojazdach do budynków, bez możliwości ich przekryć oraz przesłaniania nawierzchni chodników podestami, wykładzinami itp.;
- 25) w przypadku konieczności wyburzenia budynku – obiektu o wartościach zabytkowych, obowiązuje jego odtworzenie w nawiązaniu do obrysu, gabarytów i kompozycji obiektów o wartościach zabytkowych; ustalenie nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 26) przy odtworzeniu zabudowy obrzeżnej:
- a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej w dniu wejścia w życie planu powierzchni zabudowy na działce,
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejącego w dniu wejścia w życie planu wskaźnika intensywności zabudowy, nawet jeżeli jest on wyższy od ustalonego w planie,
 - c) dopuszcza się odtworzenie istniejącej w dniu wejścia w życie planu wysokości, nawet jeżeli jest ona większa od ustalonej w planie;
- 27) na części obszaru objętego planem ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta, oznaczoną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje ekspozycja i uzupełnienie sylwety historycznej zabudowy nadwodnej; wymogi ochrony krajobrazu kulturowego wynikające ze strefy ochrony ekspozycji sylwety miasta realizowane są poprzez ustalenia planu;
- 28) obszar objęty planem położony jest w strefie W.III ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 29) wskaźnik intensywności zabudowy dla całego obszaru objętego planem od 0 do 7, z uwzględnieniem pozostałych parametrów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 30) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej wewnątrz kwartałów zabudowy ustala się:
- wysokość zabudowy nie większa niż wysokość sąsiedniej zabudowy frontowej,
 - dachy płaskie lub pulpitowe (jednospadowe), w tym tarasy i stropodachy zielone;
- 31) zakazuje się pokrycia dachów stromych papą;
- 32) wysoką kondygnację parteru z usługami ustaloną dla nowej zabudowy frontowej, rozumie się jako kondygnację parteru wyższą od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej 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;
- 33) dopuszcza się, niezależnie od ustalonych w planie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, zwiększenie powierzchni zabudowy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, w wielkości do 5% powierzchni tych budynków, w celu poprawy warunków użytkowych, oraz uwzględnienia potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami np. realizacja szybów windowych wraz z niezbędną komunikacją, wyłącznie od strony wewnątrz kwartałów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 34) dopuszcza się realizację nowych balkonów w budynkach istniejących wyłącznie od strony wewnątrz kwartałów;
- 35) zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych oraz ich przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa nie mogą powodować:
- a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - b) pogorszenia stanu środowiska,
 - c) pogorszenia stanu obiektu o wartościach zabytkowych;
- 36) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 4 m (po 2 m z każdej strony od osi linii);
- 37) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych i norm; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 38) ustala się pas techniczny o szerokości:
- a) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi rury) 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 rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
 - c) po 0,5 m od skrajni sieci ciepłej,
 - d) 1 m (po 0,5 m z każdej strony od osi linii) dla kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN,
 - e) 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 39) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 40) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 41) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni:
- a) kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
 - b) sieci ciepłej – 1,5 m;
- 42) część obszaru objętego planem, położona jest w granicach portu morskiego w Szczecinie, oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne, a w szczególności:
- a) wszelkie obiekty widoczne z przyległego akwenu, o ile nie stanowią oznakowania nawigacyjnego, nie mogą przypominać go swoją formą, kolorystyką i charakterystyką świecenia światła oraz nie mogą utrudniać identyfikacji oznakowania nawigacyjnego,
 - b) urządzenia oświetleniowe tych obiektów powinny posiadać przesłony tak, aby ich światło nie było źródłem padania promieni świetlnych bezpośrednio na akwen morski w sposób powodujący „oślepienie” nawigatorów jednostek pływających, a także powstawanie zjawiska „podświetlenie tła” utrudniającego identyfikację oznakowania nawigacyjnego;
- 43) dopuszcza się, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**
- 1) nie określa się 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.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących dróg publicznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) ul. Jana z Kolna (S.D.5012.KD.G),
 - b) ul. Szarotki (S.D.5013.KD.D);
- 3) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, obowiązuje – z zastrzeżeniem pkt 6 i 7 – umieszczenie na terenie inwestycji odpowiedniej, dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją inwestycji;
- 4) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych określa tabela:

L.p.	Obiekt lub teren	Wskaźnik 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	0,5 - 1mp/1 mieszkanie	1 mp/50 mieszkań	0,2 mp/1 mieszkanie
2.	Hotele, pensjonaty	nie więcej niż 2mp/5miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1,25 mp/100 miejsc hotelowych
3.	Sklepy	nie więcej niż 1 mp/50 m ² powierzchni sprzedaży	1 mp/500 m ² pow. sprzedaży	0,5 mp/100 m ² pow. sprzedaży
4.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	nie więcej niż 1 mp/100 m ² powierzchni użytkowej	1 mp/obiekt	0,2 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
5.	Restauracje, kawiarnie, bary (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie więcej niż 1 mp/10 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej
6.	Biura, urzędy, banki	nie więcej niż 1 mp/100m ² powierzchni użytkowej*	1 mp/2000 m ² pow. użytkowej*	0,6 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
7.	Przychodnie	nie więcej niż 1 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	0,2mp/1 gabinet
8.	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 ² powierzchni całkowitej
9.	Muzea, obiekty wystawowe, galerie, teatry itp.	nie więcej niż 1 mp/10 osób przebywających jednocześnie	1 mp/100 osób przebywających jednocześnie	0,3 mp/100 m ² powierzchni użytkowej*
10.	Biblioteki	nie więcej niż 1mp/20 korzystających jednocześnie	1 mp/50 korzystających jednocześnie lecz nie mniej niż 1 mp	1 mp/100 m ² powierzchni całkowitej

11.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	1 – 2 mp/25 dzieci	1mp/obiekt	1 - 2mp/25 dzieci
12.	Rzemiosło	nie więcej niż 1 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie	1 mp/50 zatrudnionych	0,2 mp/10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie
13.	Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)	nie więcej niż 1 mp/10 osób korzystających jednocześnie	1 mp/50 osób korzystających jednocześnie	0,5 mp/10 osób korzystających jednocześnie
14.	Sale konferencyjne	nie więcej niż 1 mp/20 miejsc	0,5 mp/100 miejsc	1,25 mp/100 miejsc
15.	Usługi różne	nie więcej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	0,2 mp/100 m ² pow. użytkowej*

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

- 5) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 6) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego z zastrzeżeniem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 7) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 4, nie obowiązują w przypadku:
 - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego, wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
 - b) zagospodarowania tymczasowego (np. dla ogródków gastronomicznych, itp. sposobu użytkowania),
 - c) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie lokalizacji ścieżki w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy, chyba że przebieg ścieżki uściślony zostanie w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 9) w granicach pasa drogowego, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy lub drogi wewnętrznej, dopuszcza się dodatkowe trasy rowerowe poza ścieżkami rowerowymi wskazanymi na rysunku planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynieryjnych urządzeń sieciowych, przy czym:
 - a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie ulic, ciągów pieszych stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzane 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 18;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z magistral i głównych sieci rozdzielczych w ulicach: Jana z Kolna, Szarotki, Kapitańska oraz spoza obszaru planu z ulic: Parkowa, Malczewskiego;
- 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 do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną lub ogólnospławną do kolektorów sanitarnych lub ogólnospławnych w ulicach: Jana z Kolna, Szarotki, Kapitańska;
 - 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją deszczową lub ogólnospławną do kolektorów deszczowych lub ogólnospławnych w ulicach: Jana z Kolna, Szarotki, Kapitańska oraz do rzeki Odry po podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
 - 6) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych, kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
 - 7) dopuszcza się retencjonowanie (gromadzenie i przetrzymanie) wód opadowych i roztopowych, i ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
 - 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej o ile istnieją warunki techniczne takiego przyłączenia;
 - 9) dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połaci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1000 m², obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych zebranych z tych powierzchni z ich wtórnym wykorzystaniem lub opóźnionym odprowadzeniem do wód powierzchniowych, kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości;
 - 10) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
 - 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu;
 - 12) zaopatrzenie w ciepło ustala się poprzez istniejące lub nowe sieci ciepłne zlokalizowane na obszarze lub poza obszarem planu; dopuszcza się realizację sieci ciepłnej zgodnie z pkt 1 oraz w terenach wielofunkcyjnej śródmiejskiej zabudowy uzupełniającej i usługowej;
 - 13) dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych lub lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, wykorzystujących:
 - a) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
 - b) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii, z wyłączeniem energii wiatru, spełniających zasady określone w ustaleniach dotyczących kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
 - 14) dopuszcza się budowę źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
 - 15) 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;
 - 16) ustala się realizację stacji transformatorowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2 i 7;
 - 17) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę jako sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;

- 18) 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;
- 19) do czasu realizacji ustaleń planu, w zakresie sieci i urządzeń inżynierskich, dopuszcza się zastosowanie rozwiązań tymczasowych;
- 20) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,20 m, kanalizacja deszczowa – 0,30 m;
- 21) przebiegi sieci inżynierskich pokazane na rysunku planu są przebiegami przybliżonymi; uściślenie przebiegu i kierunku ułożenia sieci nastąpi na etapie projektu budowlanego;
- 22) obowiązują rozwiązania inżynierskie energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne, zmniejszające wodochłonność.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe planu**

§ 7. Teren elementarny S.D.5001.MC – 1,65 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej powierzchni terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na działce 2/43 przy ul. Szartoki minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 15%;
- 3) obowiązuje utrzymanie przedogródków wzdłuż pierzei ul. Swarżycy;
- 4) obowiązuje program zieleni uzupełniającej wewnątrz kwartału zabudowy.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy obrzeżne wraz z jej podstawowymi parametrami;
- 2) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. Swarżycy 11 – do zachowania; dopuszcza się likwidację obiektu, po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 3) obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy frontowej na działce nr 2/43 do najwyższego punktu przekrycia dachu jak w budynku przy ul. Szarotki 14, nie mniej niż 4 kondygnacje; poziom okapu elewacji frontowej jak w budynku przy ul. Szarotki 14 (z tolerancją do 1 m poniżej);
- 6) dachy strome lub płaskie;
- 7) dla nowej zabudowy przy ul. Szarotki obowiązują następujące zasady kompozycji elewacji:
 - a) elewacja frontowa z alternacją kondygnacji,
 - b) wysoka kondygnacja parteru z usługami od frontu,
 - c) usługi parteru dostępne z poziomu chodnika ulicy,
 - d) zastosowanie wysokiej jakości materiałów wykończeniowych, tj. kamień, szkło, ceramika itp.,
 - e) obowiązuje realizacja przejazdu bramnego;
- 8) dla nowej zabudowy przy ul. Szarotki obowiązuje realizacja usług minimum w parterze frontu budynku;
- 9) obowiązuje utrzymanie istniejących przejazdów i przejazdów bramnych;
- 10) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;

- 11) ustala się ochronę dla obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wg § 6 ust. 3;
- 12) na części terenu ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D.5013.KD.D (ul. Szarotki), S.D.5014.KD.D (ul. Swarożyca) lub z ul. Parkowej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) w przypadku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania schronu nie obowiązują wymogi realizacji miejsc postojowych określone w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.5013.KD.D, S.D.5014.KD.D, S.D.5001.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 8. Teren elementarny S.D.5002.MC – 0,55 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 10%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej wewnątrz kwartału zabudowy.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy obrzeżnej wraz z jej podstawowymi parametrami;
- 2) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. Swarożyca 3 – do zachowania; dopuszcza się likwidację obiektu, po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się realizację budynku garażowego we wnętrzu kwartału, w tym jako podziemnego lub częściowo zagłębionego, przy wykorzystaniu istniejącej skarpy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 250 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 4 m do szczytu pokrycia dachu,
 - c) dach płaski w formie stropodachu zielonego z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych;
- 5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;
- 6) ustala się ochronę dla obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wg § 6 ust. 3;
- 7) na części terenu ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D.5014.KD.D (ul. Swarożyca) lub z ul. Kapitańskiej (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5;
- 3) w przypadku przebudowy i zmiany sposobu użytkowania schronu nie obowiązują wymogi realizacji miejsc postojowych określone w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.5014.KD.D, S.D.5019.KP, S.D.5002.MC lub spoza obszaru planu.

§ 9. Teren elementarny S.D.5003.MC – 0,49 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 2) obowiązuje utrzymanie przedogródków wzdłuż pierzei ul. Swarożyca oraz wzdłuż pierzei ul. Montwiłła;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy obrzeżnej wraz z jej podstawowymi parametrami;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się nadbudowę budynku przy ul. Szarotki 20-21 o jedną kondygnację, o wysokości maksymalnie do 3,5 m, wycofaną minimum 1 m od elewacji frontowej, z obowiązkiem utrzymania gzymsu koronującego i realizacji dachu płaskiego;
- 4) obowiązuje utrzymanie istniejących przejść i przejazdów bramnych;
- 5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;
- 6) ustala się ochronę dla obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wg § 6 ust. 3;
- 7) na części terenu ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D.5013.KD.D, (ul. Szarotki) S.D.5014.KD.D, (ul. Swarożyca), S.D.5015.KD.D (ul. Montwiłła) lub poprzez tereny S.D.5005.MC i S.D.5007.UK;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.5013.KD.D, S.D.5014.KD.D, S.D.5015.KD.D, S.D.5018.KP, S.D.5003.MC, S.D.5004.MC, S.D.5005.MC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci cieplnej.

§ 10. Teren elementarny S.D.5004.MC – 0,43 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 25%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 3) prace ziemne w obszarze istniejących skarp należy prowadzić w sposób nienaruszający ich stabilności i niepowodujący zagrożeń związanych z uruchomieniem procesów osuwiskowych.

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

- 1) nowa zabudowa obrzeżna realizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy pierzejowej i domknięcie historycznego układu urbanistycznego;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu; dopuszcza się fragmentaryczne wycofania lica budynku od obowiązującej linii zabudowy na odległość maksymalnie 3 m, o łącznej szerokości maksymalnie do 20% szerokości elewacji;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy frontowej: 21 m do najwyższego punktu przekrycia dachu; liczba kondygnacji od 5 do 7; realizacja ostatniej kondygnacji jako wycofanej o minimum 3 m od elewacji frontowych;
- 5) dach płaski;
- 6) obowiązują następujące zasady kompozycji elewacji:
 - a) wysoka kondygnacja parteru z usługami od frontu,
 - b) usługi parteru dostępne z poziomu chodnika ulicy,
 - c) zastosowanie wysokiej jakości materiałów wykończeniowych: kamień, szkło, ceramika, itp.;
- 7) obowiązuje realizacja usług minimum w parterach frontów budynków;
- 8) dla garażu podziemnego wychodzącego poza obrys budynku obowiązuje stropodach zielony z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych;
- 9) obowiązuje realizacja przejazdu i przejść bramnych;
- 10) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;
- 11) na części terenu ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu: S.D.5013.KD.D (ul. Szarotki);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.5012.KD.G, S.D.5013.KD.D, S.D.5018.KP, S.D.5003.MC, S.D.5004.MC, S.D.5005.MC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 11. Teren elementarny S.D.5005.MC – 1,12 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa;
- 2) ustala się wydzielenia wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1.ZP – teren zieleni urządzonej z placem zabaw,
 - b) 2.ZP – teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 25%, łącznie z wydzieleniami wewnętrznymi;
- 2) obowiązuje utrzymanie przedogródków wzdłuż pierzei ul. Montwiłła.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy pasmowej wraz z jej parametrami;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się realizację szybów windowych, wykraczających poza obowiązującą linię zabudowy;
- 4) zakazuje się realizacji balkonów;
- 5) obowiązuje utrzymanie przejścia/przejazdu bramnego w budynku przy ul. Montwiłła 11;
- 6) dopuszcza się utrzymanie istniejącego zespołu zabudowy garażowej bez prawa rozbudowy;
- 7) w obszarze wydzielen w wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) teren zieleni urządzonej z placem zabaw – 1.ZP:
 - zakaz zabudowy kubaturowej,
 - dopuszcza się nawierzchnie elastyczne wyłącznie w strefie przeznaczonej dla urządzeń placu zabaw,
 - utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej,
 - b) teren zieleni urządzonej – 2.ZP:
 - obowiązują nasadzenia zieleni niskiej i średniej o funkcji stabilizującej istniejącą skarpe;
- 8) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;
- 9) ustala się ochronę dla obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wg § 6 ust. 3;
- 10) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.D.5015.KD.D (ul. Montwiłła) lub poprzez teren S.D.5007.UK;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.5012.KD.G, S.D.5015.KD.D, S.D.5018.KP, S.D.5003.MC, S.D.5004.MC, S.D.5005.MC, S.D.5007.UK;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej;

- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 12. Teren elementarny S.D.5006.ZP – 0,41 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej – skwer Filipinek.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 80%;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie nasadzeniami w kompozycji swobodnej z uwzględnieniem ekspozycji gmachu Teatru Polskiego.

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

- 1) ścieżki piesze o nawierzchni przepuszczalnej;
- 2) istniejący obiekt na potrzeby obrony cywilnej – zbiornik rezerwy wody gaśniczej, dopuszcza się jego likwidację i zastąpienie podziemnym zbiornikiem o pojemności co najmniej 200 m³ wraz z wymaganą infrastrukturą techniczną;
- 3) na powierzchni zlikwidowanego zbiornika dopuszcza się realizację placu rekreacyjnego z możliwością wykorzystania na potrzeby imprez plenerowych m.in. sąsiadującego teatru;
- 4) dopuszcza się realizację fontanny na placu;
- 5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;
- 6) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D.5014.KD.D (ul. Swarożyca), S.D.5015.KD.D (ul. Montwiłła) lub poprzez teren S.D.5007.UK;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.5014.KD.D, S.D.5015.KD.D, S.D.5006.ZP, S.D.5007.UK;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej.

§ 13. Teren elementarny S.D.5007.UK – 1,36 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa usług kultury – Teatr Polski.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 30%.

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

- 1) obowiązuje ochrona i ekspozycja obiektu o wartościach zabytkowych wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę budynku teatru w formie współczesnej, przy uwzględnieniu w/w przepisów dla utrzymania obiektu i jego ekspozycji od strony ul. Jana z Kolna;
- 3) obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45% powierzchni terenu elementarnego;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach terenu elementarnego: od 0,2 do 2;
- 7) ustala się zasady kompozycji nowej zabudowy:
 - a) budynek zagłębiony w skarpe w granicach nieprzekraczalnej linii zabudowy na południowy-wschód od istniejącego budynku teatru,
 - b) kształtowanie zagospodarowania terenu od strony ul. Jana z Kolna nawiązujące do historycznych ogrodów tarasowych,
 - c) część budynku wystająca powyżej poziomu terenu w formie nowoczesnej bryły, z uwzględnieniem ekspozycji Teatru Polskiego – wysokość nie większa niż istniejącego budynku,
 - d) zastosowanie stropodachów zielonych i szklanych, dopuszcza się ruchome przekrycie pneumatyczne,
 - e) zastosowanie wysokiej jakości materiałów wykończeniowych: szkło, kamień, ceramika, itp.;
- 8) dopuszcza się lokalizację parkingu ogólnodostępnego naziemnego i/lub realizację parkingu częściowo podziemnego – wbudowanego w skarpe, w zachodniej części terenu pomiędzy terenem S.D.5008.MC, a terenem S.D.5019.KP i S.D.5014.KD.D; w przypadku realizacji parkingu zagłębionego w skarpe obowiązuje:
 - a) liczba kondygnacji od 1 do 3,
 - b) realizacja ściany zielonej od strony ul. Kapitańskiej,
 - c) zewnętrzny poziom stropodachu garażu maksymalnie na wysokości poziomu terenu przy ul. Swarożycza – realizacja stropodachu parkingu jako użytkowego w formie placu ogólnodostępnego, minimum 40% jako stropodach zielony z dopuszczeniem urządzeń rekreacyjnych;
- 9) obowiązuje likwidacja przybudówek budynku teatru, budynków gospodarczych oraz oficyny funkcjonalnie związanej z terenem S.D.5008.MC;
- 10) obowiązuje zapewnienie dojazdu do terenu S.D.5005.MC w nowej lokalizacji, wzdłuż południowo-zachodniej ściany budynku przy ul. Montwiłła 11;
- 11) istniejące ogólnodostępne przejście piesze łączące posesję teatru z ul. Jana z Kolna do utrzymania, dopuszcza się jego przebudowę lub zmianę lokalizacji w granicach terenu z uwzględnieniem jego funkcjonalnego połączenia z dojazdem, o którym mowa w pkt 10;
- 12) dopuszcza się mikroniwelacje terenu;
- 13) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;
- 14) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D.5014.KD.D (ul. Swarożycza) lub S.D.5015.KD.D (ul. Montwiłła) lub S.D.5016.KD.D (ul. Kapitańska);
- 2) ustala się minimalną liczbę 60 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- 3) nawierzchnię podjazdu do obiektu jako połączenie ulic S.D.5014.KD.D i S.D.5015.KD.D utrzymać z jednolitej kostki kamiennej.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.5012.KD.G, S.D.5014.KD.D, S.D.5015.KD.D, S.D.5016.KD.D, S.D.5019.KP, S.D.5005.MC, S.D.5007.UK, S.D.5008.MC lub spoza obszaru planu;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej SN/nn i realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 14. Teren elementarny S.D.5008.MC – 0,38 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla działek zabudowy istniejącej – utrzymanie istniejącej,
 - b) dla działek nowej zabudowy: 10%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej wewnątrz kwartału.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy obrzeżnej wraz z jej podstawowymi parametrami;
- 2) nowa zabudowa obrzeżna realizowana jako uzupełnienie istniejącej zabudowy obrzeżnej i domknięcie historycznego układu urbanistycznego;
- 3) obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej; dla działek nr 23 i 10/10 dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 100%;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy frontowej przy ul. Jana z Kolna: 19,5 m do najwyższego punktu przekrycia dachu; liczba kondygnacji minimum 4;
- 6) dopuszcza się nadbudowę frontowego budynku przy ul. Kapitańskiej 2 o maksymalnie dwie kondygnacje, do wysokości 19,5 m oraz nadbudowę oficyn zgodnie z ustaleniem § 6 ust. 3 pkt 30;
- 7) dachy płaskie, dla nowej zabudowy przy ul. Jana z Kolna, obowiązuje realizacja stropodachu zielonego na powierzchni minimum 50%;
- 8) dla nowej zabudowy obowiązują następujące zasady kompozycji elewacji:
 - a) kompozycja elewacji od strony terenu S.D.5007.UK realizowana jak elewacja frontowa,
 - b) wysoka kondygnacja parteru z usługami od strony terenu S.D.5012.KD.G,
 - c) usługi parteru dostępne z poziomu chodnika ulicy,
 - d) zastosowanie wysokiej jakości materiałów wykończeniowych: kamień, szkło, ceramika, itp.;
- 9) dla nowej zabudowy przy ul. Jana z Kolna:
 - a) obowiązuje realizacja usług minimum w parterach frontów budynków,
 - b) obowiązuje wydzielenie dziedzińca od strony kamienicy w połączeniu z podwórkiem kamienicy przy ul. Kapitańskiej 1,
 - c) dopuszcza się jej realizację funkcjonalnie połączoną z zabudową przy ul. Kapitańskiej 2;
- 10) obowiązuje utrzymanie istniejących przejść i przejazdów bramnych, dla nowej zabudowy obowiązuje realizacja przejazdu bramnego lub bezpośredni wjazd do garażu podziemnego;
- 11) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;
- 12) ustala się ochronę dla obiektu o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wg § 6 ust. 3;
- 13) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D.5016.KD.D (ul. Kapitańska) i S.D.5012.KD.G (ul. Jana z Kolna);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.5012.KD.G, S.D.5016.KD.D, S.D.5007.UK, S.D.5008.MC;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

§ 15. Teren elementarny S.D.5009.MC – 1,05 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: wielofunkcyjna zabudowa śródmiejska mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i usługowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla działek zabudowy istniejącej – utrzymanie istniejącej,
 - b) dla działek nowej zabudowy: 10%;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewa przed budynkiem dawnej trafostacji;
- 3) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje ochrona i ekspozycja obiektu o wartościach zabytkowych wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu, poprzez zachowanie pierwotnej bryły budynku (część budynku istniejącego) o wartościach zabytkowych w obecnej formie wraz z kompozycją elewacji i detalem architektonicznym, obowiązują przepisy odrębne;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącej zabudowy obrzeżnej;
- 3) obowiązujące linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 85% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy frontowej od strony ul. Jana z Kolna – 19 m do najwyższego punktu przekrycia dachu; liczba kondygnacji od 5 do 6 kondygnacji; realizacja ostatniej kondygnacji jako wycofanej minimum o 2 m od elewacji frontowej;
- 6) dopuszcza się nadbudowę budynku przy ul. Storrady-Świętosławy 1 o jedną kondygnację, maksymalnie do 21 m; realizacja ostatniej kondygnacji jako wycofanej minimum o 2 m od lica elewacji frontowej;
- 7) dopuszcza się nadbudowę budynku przy ul. Jana z Kolna 19 o 1 m,
- 8) dachy płaskie, dla nowej zabudowy przy narożniku ul. Storrady-Świętosławy i ul. Jana z Kolna, obowiązuje realizacja stropodachu zielonego na powierzchni minimum 50%;
- 9) dla nowej zabudowy obowiązują następujące zasady kompozycji elewacji:
 - a) wysoka kondygnacja parteru z usługami od frontu,
 - b) usługi parteru dostępne z poziomu chodnika ulicy,
 - c) zastosowanie wysokiej jakości materiałów wykończeniowych: kamień, szkło, ceramika, itp.;
- 10) dla nowej zabudowy obowiązuje realizacja usług minimum w parterach frontów budynków;

- 11) obowiązuje utrzymanie istniejących przejść i przejazdów bramnych, dla nowej zabudowy dopuszcza się realizację przejazdu bramnego od strony terenu S.D.5017.KD.D;
- 12) obowiązuje realizacja przejazdu bramnego o wysokości przejazdu 2 kondygnacji od strony terenu S.D.5012.KD.G na osi wejścia do budynku dawnej trafostacji lub zastosowanie rozwiązań architektonicznych umożliwiających wgląd z ulicy na dziedziniec z dawną trafostacją;
- 13) dopuszcza się realizację garażu podziemnego dla nowej zabudowy w granicach 100% powierzchni działki budowlanej;
- 14) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;
- 15) ustala się ochronę dla obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wg § 6 ust. 3;
- 16) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenów: S.D5016.KD.D (ul. Kapitańska), S.D5017.KD.D (ul. Storrady-Świętosławy), S.D.5012.KD.G (ul. Jana z Kolna) lub z ul. Storrady-Świętosławy (poza obszarem planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.5012.KD.G, S.D.5016.KD.D, S.D.5017.KD.D, S.D.5009.MC lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji rozdzielni sieciowej SN/SN ze stacją transformatorową SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

§ 16. Teren elementarny S.D.5010.U – 0,22 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi;
- 2) dopuszcza się usługi: gastronomia, rozrywka, handel, kultura, edukacja, sport, turystyka, administracja, biura.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 2%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) istniejąca zabudowa do przebudowy lub likwidacji;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 95% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m do najwyższego punktu przekrycia dachu; liczba kondygnacji od 2 do 3;
- 5) obowiązuje dach płaski z tarasem użytkowym;
- 6) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta;

7) teren położony w granicach portu morskiego w Szczecinie.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.D.5012.KD.G (ul. Jana z Kolna) i S.D.5011.NW (Bulwar Piastowski);
- 2) ustala się maksymalnie 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.5012.KD.G, S.D.5011.NW, S.D.5010.U, S.D.5020.KPS;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora ogólnospławnego.

§ 17. Teren elementarny S.D.5011.NW – 0,66 ha (Bulwar Piastowski)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: nabrzeże wielofunkcyjne sportowo-pasażerskie z urządzeniami do obsługi jednostek pływających, publicznie dostępne;
- 2) dopuszcza się: usługi gastronomii, kultury, handlu oraz ekspozycje plenerowe.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej powierzchni terenu biologicznie czynnego w formie pasa zieleni z obsadzeniami pomiędzy bulwarem a pasem drogowym;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) dopuszcza się przebieg ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) dopuszcza się zespół jednorodnych stylistycznie 1-kondygnacyjnych pawilonów gastronomiczno-usługowych, niezwiązanych trwale z gruntem, o powierzchni nie większej niż 110 m² i maksymalnej wysokości 4,2 m, wraz z ogródkami gastronomicznymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych niebędących obiektami kubaturowymi, według następujących zasad:
 - a) obowiązuje usytuowanie w odległości minimum 9 m od linii nabrzeża,
 - b) obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki,
 - c) obowiązuje jednakowa głębokość dla sąsiadujących ze sobą ogródków,
 - d) dopuszcza się przekrycie w formie parasoli, markiz, tkanin (w tym impregnowanych, gumowanych itp. – odpornych na warunki atmosferyczne) w jednolitym kolorze w pierzei, na stalowej lub aluminiowej konstrukcji samonośnej,
 - e) zakazuje się przysłaniania nawierzchni chodników i jezdni podestami, wykładzinami itp.;
- 4) obowiązuje likwidacja istniejącego obiektu gastronomicznego przyległego do budynku na terenie S.D.5010.U; w jego miejscu dopuszcza się realizację niekubaturowego ogródka gastronomicznego;
- 5) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i wyposażenie nabrzeża;
- 6) zagospodarowanie terenu, w tym nawierzchnie, w nawiązaniu do rozwiązań materiałowych zastosowanych na Bulwarze Piastowskim na odcinku pomiędzy Mostem Długim, a Trasą Zamkową;

- 7) zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów w pasie o szerokości 15 m od linii brzegowej;
- 8) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta;
- 9) część terenu położona w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonego na rysunku planu; obowiązuje wyniesienie nawierzchni ponad rzędne wody powodziowej o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;
- 10) część terenu położona w granicach portu morskiego w Szczecinie.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.D.5012.KD.G (ul. Jana z Kolna);
- 2) nie obowiązuje § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.5012.KD.G, S.D.5011.NW, S.D.5010.U, S.D.5020.KPS lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów deszczowych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych.

§ 18. Teren elementarny S.D.5012.KD.G – 2,35 ha (ul. Jana z Kolna)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna wraz z trasą tramwajową.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) dopuszcza się obsadzenia szpalerowe lub alejowe;
- 2) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników po zachodniej stronie ul. Jana z Kolna, przynajmniej na odcinkach między skrzyżowaniami – płyty kamienne lub betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równoległe do krawężnika;
- 2) po wschodniej stronie ul. Jana z Kolna, w związku z istniejącym ciągiem pieszo-rowerowym w formie bulwaru na terenie S.D.5011.NW, chodnik obowiązuje od wysokości ze skrzyżowaniem z ul. Kapitańską – dopuszcza się rysunek kompozycyjny nawiązujący do nawierzchni bulwaru;
- 3) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta;
- 4) część terenu położona w granicach portu morskiego.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: maksymalnie dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, torowisko tramwajowe, chodnik po stronie zachodniej na całej długości ulicy, chodniki obustronne na północ od skrzyżowania z ul. Kapitańską, ścieżka rowerowa po stronie zachodniej;

- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdniami ulicy;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 39 do 57 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej, rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów: deszczowych, ogólnospławnych, tłocznych ścieków sanitarnych;
- 3) ustala się realizację kablowych linii elektroenergetycznych WN.

§ 19. Teren elementarny S.D.5013.KD.D – 0,57 ha (ul. Szarotki)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) ustala się wydzielenie wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KPp: teren placu publicznie dostępnego.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej oraz realizacja zjazdów do przejazdów bramnych z kostki kamiennej;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników – płyty kamienne uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równoległe do krawężnika;
- 3) w obszarze wydzielenia wewnętrznego, oznaczonego na rysunku planu 1.KPp:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych,
 - c) zagospodarowanie zielenią komponowaną, w tym wprowadzenie grupy drzew lub jednego dużego okazu;
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;
- 5) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta;
- 6) na terenie studnia awaryjna.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój ulicy: jezdnia, dwa pasy ruchu obustronne chodniki, jednostronne zatoki postojowe;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13 do 23 m, z poszerzeniem w kierunku ul. Jana z Kolna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynieryjne:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektorów ogólnospławnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont studni awaryjnej.

§ 20. Teren elementarny S.D.5014.KD.D – 0,51 ha (ul. Swarożyca)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Obowiązuje utrzymanie, ochrona i uzupełnienie szpaleru drzew zgodnie z istniejącym składem gatunkowym na odcinku pomiędzy ul. Parkową, a terenem S.D.5019.KP.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej oraz jej przywrócenie na odcinku pomiędzy ul. Szarotki, a terenem S.D.5019.KP, a także realizacja zjazdów do przejazdów bramnych z kostki kamiennej;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników – płyty betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równolegle do krawężnika;
- 3) nawierzchnia zatok postojowych z kostki kamiennej;
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;
- 5) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój:
 - a) na odcinku pomiędzy ul. Parkową a terenem S.D.5019.KP – jezdnia, dwa pasy ruchu:
 - po stronie południowej: pas zieleni ze szpalerem drzew i zatokami postojowymi, chodnik od strony budynków,
 - po stronie północnej: chodnik,
 - b) na odcinku od terenu S.D.5007.UK do terenu S.D.5015.KD.D (ul. Montwiłła) jezdnia, dwa pasy ruchu, zatoka postojowa przyległa do terenu S.D.5006.ZP, chodnik od strony zabudowy,
 - c) na odcinku od terenu S.D.5015.KD.D (ul. Montwiłła) do terenu S.D.5013.KD.D (ul. Szarotki) jezdnia, dwa pasy ruchu obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 14,5 do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej.

§ 21. Teren elementarny S.D.5015.KD.D – 0,19 ha (ul. Montwiłła)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej oraz jej przywrócenie na odcinku wzdłuż terenu S.D.5006.ZP, a także realizacja zjazdów do przejazdów bramnych z kostki kamiennej;

- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników – płyty betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równolegle do krawężnika;
- 3) nawierzchnia zatok postojowych z kostki kamiennej;
- 4) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia, dwa pasy ruchu, chodnik od strony zabudowy, zatoka postojowa przyległa do terenu S.D.5006.ZP i S.D.5007.UK;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej.

§ 22. Teren elementarny S.D.5016.KD.D – 0,15 ha (ul. Kapitańska)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniający.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie nawierzchni jezdni z kostki kamiennej, a także utrzymanie zjazdów do przejazdów bramnych z kostki kamiennej;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników – płyty betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równolegle do krawężnika;
- 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;
- 4) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia, dwa pasy ruchu obustronne chodniki;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 12 do 14,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego.

§ 23. Teren elementarny S.D.5017.KD.D – 0,10 ha (ul. Storrady-Świętosławy)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie kamiennej nawierzchni jezdni, a także utrzymanie zjazdu do przejazdu bramnego z kostki kamiennej;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników – płyty betonowe uzupełnione kamienną kostką w układzie pasmowym równoległe do krawężnika;
- 3) nawierzchnia zatok postojowych z kostki kamiennej;
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;
- 5) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: jezdnia, dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, jednostronna zatoka postojowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 17 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulica w obszarze ruchu uspokojonego.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę kolektora ogólnospławnego;
- 3) ustala się realizację kablowych linii elektroenergetycznych WN.

§ 24. Teren elementarny S.D.5018.KP – 0,01 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy publicznie dostępny.

2. Ustalenia ekologiczne

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie pieszego połączenia z terenem S.D.5005.MC;
- 2) obowiązuje utrzymanie istniejących schodów;
- 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;
- 4) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się przekrój: schody;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,8 do 3,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 25. Teren elementarny S.D.5019.KP – 0,03 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy oraz plac publicznie dostępny.

2. Ustalenia ekologiczne:

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejących schodów oraz placu;
- 2) wprowadzenie zieleni ozdobnej i oświetlenia na placu;
- 3) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo;
- 4) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

Minimalna szerokość ciągu pieszego 3 m

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 2) stosuje się ustalenie § 6 ust. 6 pkt 1.

§ 26. Teren elementarny S.D.5020.KPS – 0,11 ha

1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków.

2. Ustalenia ekologiczne:

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach terenu elementarnego: 10%.

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

- 1) istniejąca przepompownia ścieków do utrzymania;
- 2) dopuszcza się inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;
- 6) dachy płaskie lub symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci $25 \div 30^\circ$;
- 7) zagospodarowanie terenu w powiązaniu z nabrzeżem w terenie elementarnym S.D.5011.NW;
- 8) ustala się strefę E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

4. Ustalenia zasad scalania i podziału nieruchomości:

Stosuje się ustalenia § 6 ust. 4.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa z terenu S.D.5012.KD.G;
- 2) liczbę miejsc postojowych ustala się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 5.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: S.D.5012.KD.G, S.D.5011.NW, S.D.5010.U, S.D.5020.KPS lub spoza obszaru planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji deszczowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektorów: deszczowych, ogólnospławnych, tłocznych ścieków sanitarnych;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji przepompowni ścieków sanitarnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 27. 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 wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

§ 28. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr VII/82/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, dzielnic Śródmieście, Północ i Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w części dotyczącej zmiany S.23 oraz w części dotyczącej zmiany M.02 (Dz.Urz.Woj.Zach. z 1999 r. Nr 12 poz. 145).

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

Renata Łażewska

**Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Drzetowo - Grabowo - Teatr Polski" w Szczecinie**



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU

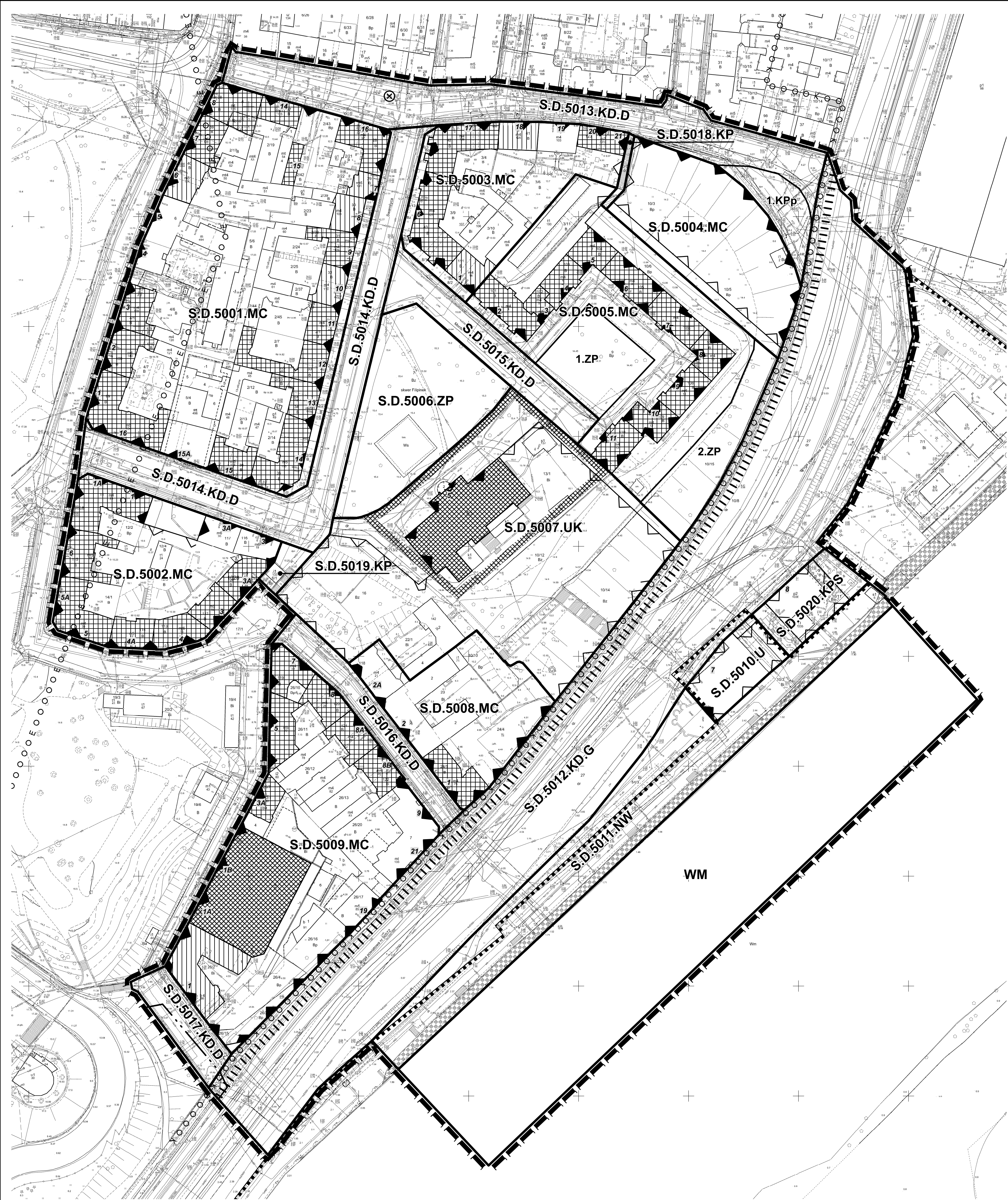
	TEREN WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ MIESZKANIOWEJ, MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ I USŁUGOWEJ
	TEREN USŁUG
	TEREN USŁUG KULTURY
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN NABRZEŻA WIELOFUNKCYJNEGO
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
	TEREN CIĄGU PIESZEGO
	TEREN PLACU PUBLICZNIE DOSTĘPNEGO
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW

OZNACZENIA

	GRANICA PORTU MORSKIEGO
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - WODA 1%
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	STREFA E OCHRONY EKSPOZYCJI SYLWETY MIASTA
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH: - WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH: - CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
	NUMER ADRESOWY
	PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
	KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN
	ISTNIEJĄCA STUDNIA AWARYJNA

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE
	- NIE OBJĘTE USTALENIAMI PLANU

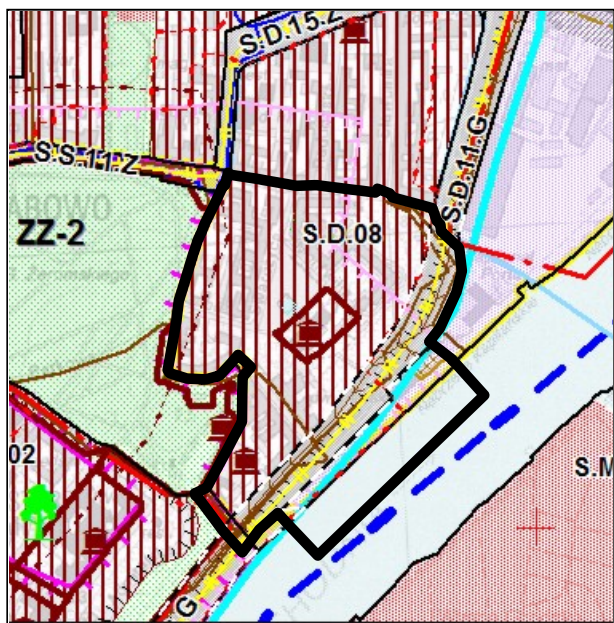


Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/766/21
Rady Miasta Szczecin
z dnia 23 lutego 2021 r.

Załącznik nr 2
do uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego "Drzetowo - Grabowo - Teatr Polski"
w Szczecinie

Wyrys
ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
miasta Szczecin (uchwała nr XVII/470/12 z dnia 26.03.2012 r.)
z oznaczeniem granic obszaru objętego planem

skala 1 : 10 000



granica obszaru objętego planem

LEGENDA:

INFORMACJE OGÓLNE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- GRANICE GMIN SĄSIEDNICH
- GRANICE OSIEDLI
- GRUNTY LEŚNE WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- GRANICE I OZNACZENIA JEDNOSTEK PLANISTYCZNYCH: S - symbol dzielnicy; B - symbol osiedla; 02 - numer jednostki w osiedlu
- GRANICA JEDNOSTKI PLANISTYCZNEJ DO UŚCISZENIA W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- TERENY ZAMKNIĘTE
- MORSKIE WODY WEWNĘTRZNE

FUNKCJE DOMINUJĄCE:

- WODY ŚRÓDLĄDOWE
- LASY
- ZIELEN CMENTARNA
- ZIELEN URZĄDZONA
- ZIELEN NATURALNA
- OGRODY DZIAŁKOWE
- OBZAR WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY ŚRODMIEJSKIEJ
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA WYSOKIEJ INTENSYNOSCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA NISKIEJ INTENSYNOSCI
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
- USŁUGI
- OBZAR, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- USŁUGI SPORTU I REKREACJI Z DUŻĄ IŁOŚCIĄ TERENÓW ZIELENI
- PRODUKCJA, USŁUGI I SKŁADY
- PARKI TECHNOLOGICZNE
- ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA
- PLANOWANE SKŁADOWISKO REFULATU
- TERENY DO ZALESIENIA
- CENTRUM SPORTOWO-ROZRYWKOWO-HANDLOWE Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- ŚCISŁE CENTRUM
- LOTNISKO LOKALNE

KOMUNIKACJA:

- S.C.16.Z
- S.C.17.G
- D.S.04.GP
- D.K.12.S
- D.K.11.A
- KM
- WYDZIELONE TERENY POD SST
- WAŻNIEJSZE PARKINGI DLA SAMOCHODÓW CIĘŻAROWYCH I OSOBOWYCH
- PARKINGI STRATEGICZNE
- TRASY I PĘTLE TRAMWAJOWE
- TRASA I PĘTLE SZCZECIŃSKIEGO SZYBKIEGO TRAMWAJU
- WAŻNIEJSZE WĘZŁY PRZESIADKOWE
- ZAJĘZDNI KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE
- TERENY KOLEJOWE
- OBZAR NA KTÓRYCH OBOWIĄZUJE PRIORYTET DLA KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ
- MORSKI TOR WODNY
- ŚRÓDLĄDOWY TOR WODNY
- GRANICA POMIĘDZY I II STREFĄ PARKOWANIA
- GRANICA POMIĘDZY II I III STREFĄ PARKOWANIA

TURYSTYKA I SPORT:

- WAŻNIEJSZE TRASY ROWEROWE
- TRASY KONNE
- TRASY KAJAKOWE
- OBIEKTY SPORTOWE

INŻYNIERIA:

- UJĘCIA WODY
- PLANOWANA ROZBUDOWA UJĘĆ WODY
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY
- ZBIORNIKI I POMPOWNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE ZBIORNIKI WODOCIĄGOWE
- MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE
- PLANOWANE MAGISTRALNE WODOCIĄGOWE

- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE I-STOPNIA
- GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PLANOWANY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW
- KOLEKTORY SANITARNE
- PLANOWANE KOLEKTORY SANITARNE
- RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- PLANOWANE RUROCIĄGI TŁOCZNE ŚCIEKÓW
- KANALIZACJA DESZCZOWA
- PLANOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
- TEREN ELEKTROCIĘPLOWNI
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- PLANOWANY GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZYCH NAPIĘĆ 220 kV i 400 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE NAJWYŻSZEGO NAPIĘCIA 220 kV
- ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- PLANOWANE ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWO-NAPIĘTNE WYSOKICH NAPIĘĆ 110 kV
- CIEPŁOWNIE
- MAGISTRALNE CIEPŁNIE
- PLANOWANE MAGISTRALNE CIEPŁNIE
- WĄLY PRZECIWPOWODZIOWE
- PLANOWANE WĄLY PRZECIWPOWODZIOWE
- POMPOWNE MELIORACYJNE
- PLANOWANE POMPOWNE MELIORACYJNE
- OBZAR ZAGROŻONE POWODZIĄ
- GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WOD PODZIEMNYCH
- PUNKT OBIORU ODPADÓW PROBLEMOWYCH
- STACJE PRZELADUNKOWE ODPADÓW
- INSTALACJA DO PRZEKSZTAŁCANIA, UNIESKODLIWIANIA LUB ODZYSKU ODPADÓW KOMUNALNYCH Z FUNKCJAMI TOWARZYSZĄCYMI

OCHRONA ŚRODOWISKA NATURALNEGO I KULTUROWEGO:

- OBZAR ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKOW
- OBIEKTY ZABYTEKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTEKOW
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "E" OCHRONY EKSPOLYCYJ
- STREFA "W" ŚCISŁEJ OCHRONY ZABYTEKOW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WII" CZĘŚCOWEJ OCHRONY ZABYTEKOW ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "WIII" OGRANICZONEJ OCHRONY ZABYTEKOW ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKO DOKUMENTACYJNE
- GRANICE PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- GRANICE OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- PROPONOWANA KOREKTA GRANICY OTULINY PARKÓW KRAJOBRAZOWYCH
- ISTNIEJĄCE REZERWATY PRZYRODY
- PROPONOWANE REZERWATY PRZYRODY
- ISTNIEJĄCE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ / NIEOŻYWIWNEJ
- PROPONOWANE POMNIKI PRZYRODY OŻYWIWNEJ / NIEOŻYWIWNEJ
- ISTNIEJĄCE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROPONOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- PROPONOWANE ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE
- SIEĆ OBSZARÓW "NATURA 2000"
- GRANICA OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW "NATURA 2000"
- GRANICA SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PROPONOWANE POWIEKSZENIE SPECJALNEGO OBSZARU OCHRONY SIEDLISK "NATURA 2000"
- PLANOWANA LOKALIZACJA SZCZECIŃSKIEGO OGRODU BOTANICZNEGO ORAZ MNIEJSZYCH TEMATYCZNYCH OGRODÓW BOTANICZNYCH
- OBZAR NARAŻONE NA OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMNYCH ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO "SYSTEMEM 71FI FNI MIEJSKIF-I" (SZM)
- OBZAR DO REKULTYWACJI
- ZZ-1
- ZZ-2

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/766/21

Rady Miasta Szczecin

z dnia 23 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Teatr Polski” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, zm. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378, zm. z 2021 r. poz. 11), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Teatr Polski” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 25 czerwca 2020 r. do 16 lipca 2020 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 31 lipca 2020 r., wniesiono łącznie 17 uwag.

§ 2. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 17 sierpnia 2020 r.

§ 3. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu:

- 1) Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 0%.

Uwaga nieuwzględniona. Powierzchnia terenu biologicznie czynnego pełni ważną rolę w retencjonowaniu wody, jest więc szczególnie istotna na terenach zabudowy śródmiejskiej. Na etapie opiniowania projektu planu Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Szczecin zgłosił potrzebę wprowadzenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej m.in. na terenie S.D.2008.MC.

- 2) Linie zabudowy – od strony ul. Kapitańskiej obowiązująca linia zabudowy, od strony ul. Jana z Kolna nieprzekraczalna linia zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona. Obowiązujące linie zabudowy realizują ochronę konserwatorską obszaru i stanowią kontynuację istniejącej linii zabudowy wzdłuż ul. Jana z Kolna wyznaczającej front zabudowy obrzeżnej będącej fragmentem śródmiejskiej zabudowy kwartałowej.

- 3) Maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działek budowlanych: 100%.

Uwaga częściowo uwzględniona.

Uwaga uwzględniona w zakresie działki 23 i 10/10, na których plan dopuszcza 100% powierzchni zabudowy.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie działki 24/4, na której ustalono 80% powierzchni zabudowy, ponieważ zwiększenie powierzchni zabudowy istotnie pogorszyłoby warunki mieszkaniowe dla sąsiedniej zabudowy przy ul. Kapitańskiej 1.

- 4) Maksymalna wysokość nowej zabudowy (bez kondygnacji technicznej): 70 m.

- 5) Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych (nietechnicznych): 18.

- 6) Usunięcie z projektu planu zapisu dotyczącego wysokości zabudowy wewnątrz kwartału nie większej niż wysokość sąsiedniej zabudowy frontowej.

Uwagi nieuwzględnione. Teren znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej i strefie E ochrony ekspozycji sylwety miasta. Wysokość zabudowy została dostosowana do wysokości zabudowy historycznej w celu niekonkurowania z dominantą kulturową w sylwecie miasta – dominantę stanowi front wodny zabudowy Wałów Chrobrego. Plan realizuje wniosek do planu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i uwzględnia skalę zabudowy w granicach historycznego założenia urbanistycznego.

- 7) Budynki kryte dachami płaskimi lub wielospadowymi.

Uwaga częściowo uwzględniona.

Uwaga uwzględniona w zakresie dachu płaskiego, ponieważ plan ustala taką formę dachu.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie dachu stromego, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy z dachami płaskimi oraz warunki ekspozycji dalszych planów zabudowy w strefie E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

- 8) Usunięcie z projektu planu zapisu o konieczności realizacji stropodachu zielonego.

Uwaga nieuwzględniona. Ustalenie wymogu realizacji stropodachu zielonego jest konsekwencją dopuszczenia intensywnej zabudowy terenu – nawet do 100% powierzchni działki budowlanej i niskiej wartości terenu biologicznie czynnego. Dyspozycja ma na celu podniesienie jakości warunków środowiskowych zamieszkania w śródmieściu.

- 9) Dopuszczalne kondygnacje podziemne.

Uwaga uwzględniona. Plan dopuszcza realizację kondygnacji podziemnych. Możliwość realizacji kondygnacji podziemnych wynika z wielkości wskaźnika intensywności zabudowy.

- 10) Możliwość lokalizacji parkingów wielopoziomowych w obrębie naziemnych i podziemnych kondygnacji.

Uwaga uwzględniona. Plan dopuszcza realizację parkingu podziemnego jako integralnego elementu programu funkcjonalno-przestrzennego zabudowy.

- 11) Usunięcie z projektu planu zapisu o konieczności realizacji usług w kondygnacji parteru zarówno od strony ul. Kapitańskiej jak i od strony ul. Jana z Kolna.

Uwaga częściowo uwzględniona.

Uwaga uwzględniona w zakresie usług w parterze od strony ul. Kapitańskiej – plan nie ustala obowiązku.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie usług w parterze od strony ul. Jana z Kolna. Teren znajduje się w Śródmieściu, w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w której usługi w parterach budynków mieszkalnych stanowią istotny czynnik budowania wielofunkcyjności śródmiejskiej. Wysoka kondygnacja parteru jest integralnym elementem śródmiejskiego charakteru osiedla i historycznej tradycji, a sąsiedztwo ulicy Jana z Kolna (ulica główna z torowiskiem tramwajowym) pozwoli na intensyfikowanie wielofunkcyjności frontu zabudowy od strony bulwarów.

- 12) Usunięcie z projektu planu zapisu o konieczności utrzymania istniejących przejazdów bramnych.

Uwaga nieuwzględniona. Przejścia i przejazdy bramne są charakterystyczne dla zabudowy śródmiejskiej, a położenie obszaru w strefie historycznej struktury przestrzennej osiedla Grabowo oraz kontynuacja zabudowy obrzeżnej wymagają tego typu rozwiązań. W przypadku nowej zabudowy dopuszczono zamiast przejazdu bramnego bezpośredni wjazd do garażu podziemnego.

- 13) Usunięcie z projektu planu zapisu o strefie E ochrony ekspozycji sylwety miasta.

Uwaga nieuwzględniona. Strefa E ochrony ekspozycji sylwety miasta, w obrębie której obowiązuje ochrona widoku na panoramę miasta i uzupełnienie sylwety historycznego frontu wodnego zabudowy, została w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazana do wprowadzenia w planach miejscowych. Ekspozycja frontu wodnego w przedmiotowej strefie jest kształtowana z utrzymaniem kaskadowego widoku planów zabudowy na skarpie.

- 14) Wejście do nowych budynków możliwe od strony ul. Kapitańskiej i/lub ul. Jana z Kolna i /lub ul. Swarżycza.

Uwaga uwzględniona. Plan nie ogranicza lokalizacji wejść do nowych budynków.

- 15) Obsługa komunikacyjna (wjazd na teren) z ul. Kapitańskiej i/lub ul. Jana z Kolna.

Uwaga uwzględniona. Plan dopuszcza dojazdy do budynków z ul. Jana z Kolna oraz z ul. Kapitańskiej.

- 16) Dopuszczenie usunięcia drzew i krzewów kolidujących z planowaną zabudową, pod warunkiem wykonania nasadzeń zastępczych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Uwaga uwzględniona. Niezbędna wycinka drzewostanu kolidującego z nową zabudową realizowaną zgodnie z zasadami określonymi przez plan, jest dopuszczona ustaleniami planu.

17) Wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp):

a) min. 0,3 mp na 1 mieszkanie,

Uwaga nieuwzględniona. Ustalony w planie niski wskaźnik został określony ze względu na położenie w strefie śródmiejskiej, jednak ze względu na ustaloną wysokość i powierzchnię zabudowy nie ma powodu do dalszego zaniżania wskaźnika.

b) min. 1 mp na 100 m² pow. sprzedaży sklepów,

c) min. 1 mp na 100 m² pow. użytkowej usług (bez pow. technicznych, gospodarczych, pomocniczych raz komunikacji,

d) min. 1 mp na 20 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych.

Uwagi częściowo uwzględnione.

Uwagi uwzględnione w zakresie wskaźnika minimalnego, którego wartość zawiera się we wskaźniku mp ustalonym planem.

Uwagi nieuwzględnione w zakresie nie określania górnej wartości wskaźnika mp. Aby zapobiec pogarszaniu warunków ruchu w istniejącym układzie ulicznym oraz ograniczyć dominację ruchu samochodowego w obszarach śródmieścia, obsługiwanych transportem zbiorowym, wprowadzono limitowanie dopuszczalnej liczby mp poprzez określenie również górnej granicy wskaźnika liczby miejsc postojowych, co jest zgodne z polityką określoną w obowiązującym Studium.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr XXVI/766/21

Rady Miasta Szczecin

z dnia 23 lutego 2021 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Teatr Polski” stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.