

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2026 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 3,04 ha.

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

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

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

**Rozdział 1
Zasady konstrukcji planu**

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

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

- 1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) U – teren usług;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 4) KOO – teren obsługi podróźnych;

5) tereny komunikacji drogowej publicznej:

- a) KDZ – teren drogi zbiorczej,
- b) KDL – teren drogi lokalnej,
- c) KDD – teren drogi dojazdowej.

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

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, ustalenia komunikacyjne, ustalenia inżynieryjne, ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są w zależności od potrzeb w następujących grupach: ustalenia funkcjonalne, ustalenia ekologiczne, ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu, w tym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne.

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

§ 3. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **błękitno-zielona infrastruktura** – rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające, m.in.: vegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **dach płaski** – dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) **dach stromy** – różne formy dachów, o co najmniej dwóch połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 20°;
- 4) **inżynieryjne urządzenie sieciowe** – urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu, np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody, pompownia ścieków lub wód opadowych, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, młoch, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 9) **obudowa estetyczna** – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń technicznych, instalacji itp. oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów, służąca utrzymaniu

estetycznych walorów obiektu, zapewniająca jego wizualną przesłonę; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;

- 10) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11) **program zieleni uzupełniającej** – zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo zieleń o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem inwazyjnych gatunków obcych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone, m.in.: skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 12) **strefa ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej** – strefa obejmująca układ przestrzenny o wysokim stopniu zachowania historycznie ukształtowanej struktury urbanistycznej lub ruralistycznej, z występującymi obiektami i obszarami o wartościach zabytkowych;
- 13) **studnia awaryjna** – studnia publiczna, zakładowa lub wyznaczona studnia prywatna, zapewniająca zaopatrywanie w wodę ludność w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 14) **szpaler** – regularna forma przestrzenna, składająca się z jednego rzędu drzew;
- 15) **ścieżka rowerowa** – wyodrębnione w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone do ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również droga dla pieszych i rowerów przebiegająca w pasie drogowym lub innym terenie elementarnym;
- 16) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów, pas ruchu dla rowerów, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 17) **wartościowy drzewostan** – pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
 - a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
 - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
 - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
 - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
 - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięciopęcikowa,
 - minimum 250 cm: daglezja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
 - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
 - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej;
- 18) **wysoka kondygnacja parteru z usługami** – kondygnacja parteru wyższa od pozostałych kondygnacji nadziemnych w budynku; na elewacji frontowej kompozycja wysokiego parteru

wyróżnia się odmiennymi środkami wyrazu architektonicznego m.in. zastosowaniem większych powierzchni przeszkleń, witryn;

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru planu

§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:

Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przyrody;
- 2) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i roślin i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenu elementarnego 1MW-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 4) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 5) obowiązuje realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, gwarantujących niwelację występujących uciążliwości przenikających na tereny sąsiednie, co najmniej do poziomów określonych w standardach z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na obszarze planu ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu; w strefie E ochrony ekspozycji obowiązuje ochrona sylwety zabudowy Śródmieścia Szczecina na tarasach pofortecznych Nowego Miasta wraz z sylwetami obiektów o wartościach zabytkowych; ochronę strefy realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) obszar objęty planem znajduje się w granicach XIX-wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, ujętego w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) na obszarze planu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu; w granicach strefy znajdują się, oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach szczegółowych, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych (wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej ewidencji zabytków, chronione ustaleniami planu); ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej:
 - a) ochronie podlegają:
 - kompozycja przestrzenna wraz z obiektami o wartościach zabytkowych, w tym kompozycja istniejącego zespołu zabudowy obrzeżnej, kwartałowej ulic: 3 Maja, Józefa Korzeniowskiego, Placu Zawiszy Czarnego,
 - układ ulic z zielenią komponowaną w formie szpalerów,

- relacje przestrzenne i sylweta zabudowy Śródmieścia Szczecina zdefiniowane przez tarasy poforteczne,
 - obiekty o wartościach zabytkowych,
 - elementy historycznego zagospodarowania terenu,
- b) obowiązuje zamknięcie perspektywy ul. Gabriela Narutowicza na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych w terenie elementarnym 1MW-U;
- 5) na obszarze planu występują obiekty o wartościach zabytkowych:
- a) wpisana do rejestru zabytków pompa uliczna na Placu Zawiszy Czarnego (nr rejestru B-8/poz.XXV), obsługująca istniejącą studnię awaryjną, oznaczoną na rysunku planu,
- b) ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- kamienica przy Placu Zawiszy Czarnego 1, oznaczona na rysunku planu,
 - kamienica przy ul. 3 Maja nr 21, oznaczona na rysunku planu,
 - gmachy przy ul. 3 Maja nr 18, 19, 20, oznaczone na rysunku planu,
 - gmachy przy ul. Józefa Korzeniowskiego 1, 2, oznaczone na rysunku planu,
- c) chronione postanowieniami planu pozostałości fortyfikacji – mur obronny pomiędzy ulicami Józefa Korzeniowskiego i Owocową;
- 6) w obiektach o wartościach zabytkowych, wymienionych w pkt 5, z wyjątkiem lit. a:
- a) ochronie podlega:
- skala, forma i parametry kwartałowej zabudowy obrzeżnej,
 - historyczne linie zabudowy i charakter śródmiejskiej zabudowy kamienicowej i użyteczności publicznej,
 - zasadnicza bryła i gabaryty budynku,
 - zasadnicza kompozycja obiektu,
- b) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowych w sposób naruszający kompozycję obiektu,
- c) dopuszcza się:
- działania odtworzeniowe,
 - rozbudowę poddaszy z obowiązkiem zachowania kompozycji elewacji frontowych ze zwieńczeniem i jednakowej wysokości rozbudową na całej szerokości budynku stanowiącego kompozycyjną całość,
 - w dachach stromych dodatkowe doświetlenie poddaszy od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe,
 - ingerencję w mur obronny w zakresie niezbędnym do przebudowy komunikacji pieszej pomiędzy ul. Owocową i ul. Józefa Korzeniowskiego (dolny i górny taras);
- 7) w przypadku rozbioru obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji.

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

- 1) na obszarze planu ustala się obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 2) obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań w zakresie wyposażenia obszarów zainwestowania miejskiego w terenach elementarnych dróg, zieleni publicznej;

- 3) dopuszcza się zabudowę w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,5,
 - b) maksymalna: 8;
- 5) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
 - a) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych, z dopuszczeniem niezbędnego przekształcenia elewacji budynku,
 - b) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewniania dostępności;
- 6) dopuszcza się:
 - a) utrzymanie przeznaczenia, zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem,
 - b) przeznaczenie, zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 7) zakazuje się lokalizacji naziemnych parterowych garaży i budynków gospodarczych;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, za wyjątkiem:
 - a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermasze świąteczne, imprezy sportowo-rekreacyjne,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych,
 - d) obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów i zagospodarowania terenu na potrzeby komunikacji;
- 9) dopuszcza się lokalizację ogródków gastronomicznych, o ile ich usytuowanie nie spowoduje ograniczeń dla komunikacji pieszej i rowerowej, według następujących zasad:
 - a) obowiązuje jednorodność rozwiązań i kolorystyki,
 - b) obowiązuje jednakowa głębokość sąsiadujących ze sobą ogródków gastronomicznych,
 - c) obowiązuje zapewnienie ekspozycji elewacji frontowych obiektów o wartościach zabytkowych,
 - d) dopuszcza się parasole, markizy lub inne przekrycia z tkanin na konstrukcji samonośnej,
 - e) zakazuje się przysłaniania nawierzchni chodników i jezdni, stosowania platform, wykładzin, podestów itp.;
- 10) urządzenia techniczne, stacje transformatorowe, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne itp. oraz miejsca do czasowego gromadzenia odpadów realizuje się jako wyodrębnione pomieszczenia w budynku lub jako wydzielone miejsca przesłonięte obudową estetyczną;
- 11) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego nakazuje się, z zastrzeżeniem lit. d, e, umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;

a) wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych (mp) określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,25 mp - 1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	1 mp/5 lokali mieszkalnych
2	Usługi	nie więcej niż 1 mp/100 m ² pow. użytkowej*	1 mp/500 m ² pow. użytkowej*	3 mp/500 m ² pow. użytkowej*
* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów itp.				

b) w przypadku gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół – gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 5,

c) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,

d) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,

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

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- tymczasowych obiektów budowlanych, zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 8,
- obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 5,
- gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

12) wysokość nowej zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych może być realizowana z dokładnością do 1 m;

13) wskazuje się strefę ograniczeń od obszaru kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

14) w zakresie ochrony i obrony cywilnej:

- a) dopuszcza się realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury, niezależnie od ustaleń planu,
- b) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogę zbiorczą oznaczoną w planie symbolem 1KDZ;
- 2) ustala się budowę i przebudowę dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się dodatkowe, inne niż ustalone planem w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych przeznaczone na drogę, elementy drogi i zagospodarowania pasa drogowego, w tym drogowe obiekty inżynierskie;
- 4) obowiązuje utrzymanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz utrzymanie ciągłości powiązań z zewnętrznym układem drogowym;
- 5) przebieg ścieżki rowerowej oznaczonej na rysunku planu jest przebiegiem orientacyjnym.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury inżynierskiej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) realizację inżynierskich urządzeń sieciowych i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się wyłącznie w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,
 - c) ustalone planem parametry: maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, linie zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci uzbrojenia terenu oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne,
 - f) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji istniejących sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, niskoemisyjne, energooszczędne lub wykorzystujące odnawialne źródła energii;
- 3) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych;
- 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania (nie dotyczy terenów komunikacji), w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) w obszarze planu dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych (w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę) oraz systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych niezwiązane bezpośrednio z realizacją zabudowy (zbiorniki retencyjne na sieci, układy bypassowe itp.),

- c) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej oraz systemów lokalnych wyłącznie części wód opadowych i roztopowych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości), których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
- 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
- 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - a) dopuszcza się wyłącznie instalacje wykorzystujące energię otoczenia, geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
 - b) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW, z zastrzeżeniem lit. a, w granicach wszystkich terenów elementarnych wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;
- 12) dopuszcza się lokalizację magazynów energii wyłącznie jako infrastrukturę towarzyszącą;
- 13) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się realizację sieci telekomunikacyjnej niezależnie od pkt 1 lit. d;
- 14) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 80 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu

§ 5. Teren elementarny 1MW-U (powierzchnia ok. 0,3 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

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

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 90%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m (41,5 m n.p.m.), z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla obszaru lokalizacji zabudowy o podwyższonej wysokości, oznaczonej na rysunku planu:
 - a) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy: 60 m (81,5 m n.p.m.),

- b) od strony terenu elementarnego 1ZP powyżej wysokości 20 m, licząc od poziomu wejścia, obowiązuje wycofanie lica elewacji minimum 2 m od linii zabudowy;
- 4) ustala się zasady kompozycji elewacji frontowych zabudowy – od strony ulic i terenu zieleni urządzonej:
 - a) obowiązuje minimalna łączna wysokość 8 m dla pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej frontów, w tym wysoka kondygnacja parteru z usługami,
 - b) obowiązuje zastosowanie na elewacji i w detalu trwałych materiałów o wysokiej jakości, z przewagą okładzin ceramicznych, w nawiązaniu do otaczającej zabudowy o wartościach zabytkowych;
- 5) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w granicach działki budowlanej: 8;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) istniejąca podziemna budowla – do zachowania i wyeksponowania niezależne wejścia do budowli podziemnej;
- 9) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 10) garaże wielostanowiskowe w formie garaży podziemnych lub garaży naziemnych wbudowanych w zabudowę z wyłączeniem części frontowych z wysoką kondygnacją parteru z usługami od strony ulic i zieleni urządzonej;
- 11) obowiązuje stosowanie obudowy estetycznej.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: 2KDD lub 3KDD;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu 1KDD;
- 3) zasady obsługi inżynieryjnej oraz budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej określono w § 4 ust. 6.

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren usług.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 0%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 100%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 28 m (48,5 m n.p.m.);
- 3) budynki kryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 60°;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. 3 Maja 18, 19, 20, 21, ul. Józefa Korzeniowskiego 1, 2 oraz Placu Zawiszy Czarnego 1, obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 3;
- 5) obowiązująca linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 6) nie obowiązują wymagania ustalone w § 4 ust. 4 pkt 11.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:

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

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) teren obsługi podróży – dworzec autobusowy, dopuszcza się usługi towarzyszące;
- 2) dopuszcza się usługi;
- 3) dopuszcza się lokalizację dźwigu osobowego obsługującego budynek użyteczności publicznej – Dom Kultury Słowianin.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej: 0%;
- 2) obowiązuje program zieleni uzupełniającej.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej: 100%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 21 m (33 m n.p.m.);
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku planu;
- 5) nie obowiązują wymagania ustalone w § 4 ust. 4 pkt 11;
- 6) część terenu objęta strefą ograniczeń od obszaru kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 13.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren zieleni urządzonej.

2. Ustalenia ekologiczne:

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

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

- 1) zakazuje się:
 - a) realizacji obiektów kubaturowych,
 - b) lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) obowiązuje:
 - a) utrzymanie i uzupełnienie kompozycji szpaleru, z zachowaniem jego składu gatunkowego, oznaczonego na rysunku planu,
 - b) lokalizacja elementów wyposażenia parkowego;

- 3) obiekt o wartościach zabytkowych – pompa uliczna na Placu Zawiszy Czarnego przy ul. 3 Maja, wpisana do rejestru zabytków, obsługująca istniejącą studnię awaryjną, oznaczoną na rysunku planu; obowiązują przepisy z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi zbiorczej.

2. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

§ 10. Teren elementarny 1KDL (ul. 3 Maja, powierzchnia ok. 0,49 ha)

Teren elementarny 2KDL (ul. Owocowa, powierzchnia ok. 0,45 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi lokalnej.

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

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

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

- 6) w terenie 2KDL ustala się realizację sieci wodociągowej, kolektorów ogólnospławnych i deszczowych.

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

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

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

1. Ustalenia funkcjonalne:

Teren drogi dojazdowej.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i uzupełnienie kompozycji szpalerów z zachowaniem ich składu gatunkowego, oznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się przerwanie ciągłości szpalerów oznaczonych na rysunku planu w przypadku lokalizacji zjazdów lub wejść do budynku;
- 3) obowiązują połączenia komunikacji pieszej pomiędzy terenami 3KDD i 2KDL;
- 4) część terenu 3KDD objęta strefą ograniczeń od obszaru kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje ustalenie w § 4 ust. 4 pkt 13.

3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

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

Rozdział 4
Ustalenia końcowe

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

§ 13. Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc:

- 1) w części Uchwała Nr XVI/545/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22.11.1999 r. w sprawie zmiany K.34 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2000 r. Nr 7 poz. 68);
- 2) w części Uchwała Nr VII/82/99 Rady Miasta Szczecin 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 obszarze dotyczącym S.23 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 12 poz. 145 z dnia 28 maja 1999 r.).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2026 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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, ze zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

- a) 1KDD – przebudowa ulicy dojazdowej,
- b) 3KDD – przebudowa muru oporowego, schodów terenowych;

2) inwestycje w zakresie rozbudowy i budowy sieci infrastruktury inżynierskiej:

- a) budowa sieci wodociągowej w terenie 2KDL,
- b) budowa kolektorów ogólnospławnych w terenach: 2KDL, 3KDD,
- c) budowa kolektorów deszczowych w terenach: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDD,
- d) budowa kanalizacji deszczowej w terenach: 1KDZ, 1KDD, 2KDD.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2026 r.

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 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 3 do 23 grudnia 2025 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 16 stycznia 2026 r. wniesiono 3 pisma z uwagami.

§ 2. Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione w całości:

- 1) Uwaga dotycząca propozycji postawienia wielopiętrowego płatnego parkingu dla samochodów osobowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Planowane centrum przesiadkowe i zabudowa wielofunkcyjna zostały zaplanowane adekwatnie do uwarunkowań (możliwości) terenu, w tym możliwości komunikacyjnych.

- 2) Uwaga dotycząca propozycji zakazu lokalizacji reklam wolnostojących, banerów i siatek reklamowych na ogrodzeniach i elewacjach budynków, reklam emitujących światło; propozycji zmiany liczby miejsc postojowych; zmiany zapisu odnoszącego się do § 4 ust. 4 pkt 14 lit. b tj. zapewnienia podstawowej funkcji ochronnej w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa na zapis: „zapewnić pełną funkcję ochronną wraz z wyposażeniem w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa”; propozycji zapisu obowiązku zapewnienia całodobowego dostępu do defibrylatora w każdym budynku mieszkalnym wielorodzinnym, usługowym i mieszkalno-usługowym.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

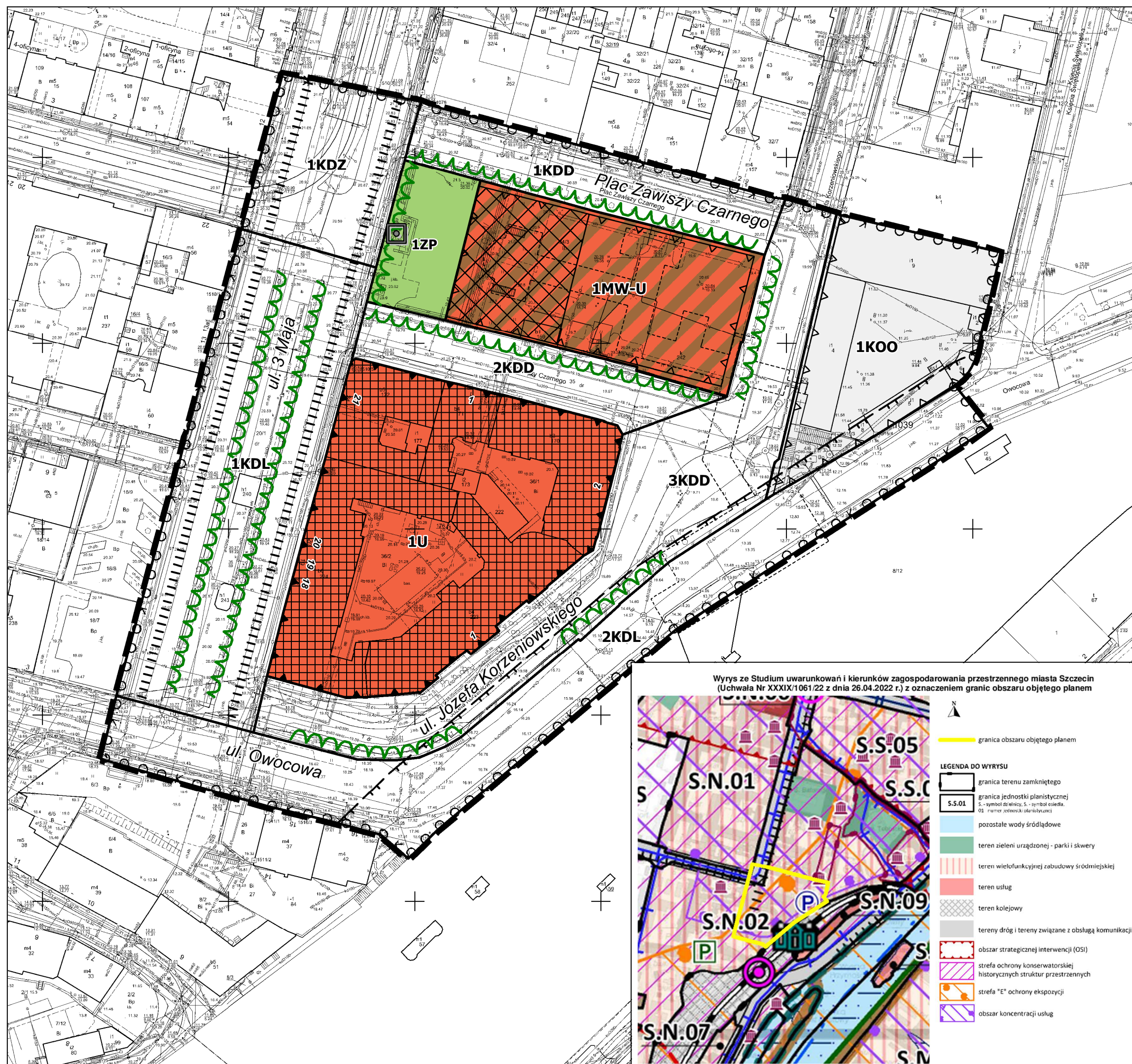
Uzasadnienie: zapisy dotyczące reklam nie dotyczą kompetencji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; wskaźniki miejsc postojowych zostały ustalone zgodnie z polityką przestrzenną i adekwatnie do uwarunkowań (możliwości) terenu; wyposażenie obiektów nie dotyczy kompetencji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 3) Uwaga dotycząca propozycji ustalenia dla działki nr 36/1 obręb 1040 przeznaczenia pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

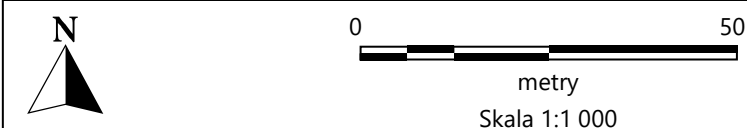
Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Planowane i istniejące przeznaczenie i zabudowa terenu zostały ustalone adekwatnie do uwarunkowań (możliwości) terenu, w tym możliwości komunikacyjnych oraz oddziaływania obszaru kolejowego.

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia 2026 r.



**Załącznik nr 1
do uchwały Rady Miasta Szczecin
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
"Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego"
w Szczecinie**



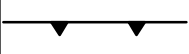
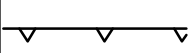
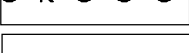
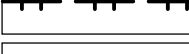
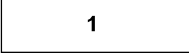
LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO

SYMBOLE I NAZWY PRZEZNACZENIA TERENU

MW-U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
U	TEREN USŁUG
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
KOO	TEREN OBSŁUGI PODRÓŻNYCH
KDZ	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
KDL	TEREN DROGI LOKALNEJ
KDD	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBZAR LOKALIZACJI ZABUDOWY O PODWYŻSZONEJ WYSOKOŚCI
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	STREFA OGRANICZEŃ OD OBSZARU KOLEJOWEGO
	SZPALER
	NUMER ADRESOWY
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
	ISTNIEJĄCA STUDNIA AWARYJNA

LICENCJA NR MODGIK.BOI.353.181.2026_3262_P
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: EPSG 2176 PL - 2000 STREFA 5

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

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

Opracowanie planu zostało zainicjowane Uchwałą Nr X/311/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje teren o powierzchni około 3,04 ha, zlokalizowany w granicach administracyjnych osiedla Nowe Miasto, ograniczony od północy Placem Zawiszy Czarnego, od wschodu ul. Księcia Świętopełka, od południa ul. Owocową, od zachodu ul. 3 Maja. Przedmiotem planu są: teren usług, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, tereny komunikacji.

Obszar planu w całości jest objęty ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej XIX-wiecznego układu urbanistycznego Szczecina oraz ochroną ekspozycji krajobrazu. W granicach planu znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków: XIX-wieczny układ przestrzenny śródmieścia Szczecina, kamienice i gmachy przy ul. 3 Maja nr 18, 19, 20, 21, ul. Józefa Korzeniowskiego 1, 2, Placu Zawiszy Czarnego 1 oraz chronione ustaleniami planu pozostałości fortyfikacji – mur obronny przy ul. Józefa Korzeniowskiego i Owocowej.

Celem sporządzenia planu jest wprowadzenie regulacji planistycznych dla terenu usług, terenu obsługi podróżnych – centrum przesiadkowego, terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, terenów komunikacji oraz obiektów i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej. Ustalenia planu regulują w szczególności:

- 1) zasady ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej oraz obiektów o wartościach zabytkowych;
- 2) zasady kształtowania nowej zabudowy oraz jej parametry wraz z liczbą miejsc postojowych;
- 3) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 4) zasady obsługi technicznej i realizacji urządzeń sieciowych.

Ustalone funkcje oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiadają potrzebom gospodarczym i społecznym, są zgodne z kierunkiem rozwoju miasta przyjętym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina.

Po przeprowadzonej analizie stanu władania w obszarze planu stwierdzono brak konieczności przeprowadzenia procedury scaleń i podziałów, tym samym nie określono granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości (wynikających z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (wynikających z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2.1. Wymagania z zakresu ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Zapewnienie ładu przestrzennego realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne z uwzględnieniem warunków konserwatorskich oraz wskaźników urbanistycznych. Plan realizuje koncepcję miasta kompaktowego, o zwartej strukturze, racjonalnie zagospodarowanej przestrzeni, efektywnie wykorzystywanej istniejącej infrastrukturze technicznej i komunikacji publicznej. Obszar stanowi główny

węzeł komunikacyjny miasta, prezentuje pełne spektrum typów transportu publicznego: tramwajowy i autobusowy – miejski i regionalny, kolejowy – regionalny i krajowy oraz będącą w fazie realizacji SKM (Szczecińską Kolej Metropolitalną). Celem planu jest uzupełnienie i integracja funkcji komunikacyjnych tworzących główny węzeł przesiadkowy wokół dworca kolejowego PKP Szczecin Główny i wykształcenie przestrzeni dla nowego dworca autobusowego, które łącznie stworzą centrum przesiadkowe.

Plan realizuje cele strategiczne miasta metropolitalnego:

- 1) uporządkowanie i zwiększenie dostępności do przewozów prowadzonych przez prywatnych operatorów obecnie rozproszonych w okolicach Dworca PKP Szczecin Główny;
- 2) poprawa jakości obsługi pasażerów zmieniających środek transportu w obrębie dworca kolejowego PKP Szczecin Główny;
- 3) skrócenie czasu dojścia z dworca kolejowego PKP Szczecin Główny do miejsca obsługi pasażerów korzystających z przewozów autobusowych, busowych, tramwajowych.

Zapewnienie ładu przestrzennego w obszarze planu nastąpi poprzez realizację dyspozycji urbanistycznych i architektonicznych, m.in.: poprzez zamknięcie perspektywy ul. Gabriela Narutowicza subdominantą, ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy, wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy, a także określenie parametrów zabudowy. Nowa struktura funkcjonalno-przestrzenna, nawiązująca do zabudowy kwartałowej i zachowująca zróżnicowanie wysokości podkreślające tarasowy układ dzieł fortecznych, jest podporządkowana założeniom ochrony konserwatorskiej krajobrazu.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Na tarasie nadrzecznym Starego i Nowego Miasta zróżnicowana zabudowa tworzy unikatową, wieloplanową panoramę miasta. Dominanty kulturowe łącznie z obszarem Starego Miasta są objęte wpisem do rejestru zabytków. Sposób kształtowania krajobrazu i struktura zabudowy przyjęte w planie kontynuują historyczną tektonikę zabudowy poprzez zróżnicowanie planów zabudowy, osiągnięte dzięki naturalnym różnicom wysokości terenu i kształtowaniu zmiennej wysokości zabudowy. Nowa zabudowa, w tym zabudowa dworca autobusowego i subdominanta na zamknięciu ul. Gabriela Narutowicza, wpisują się w tarasową sylwetę zabudowy Nowego Miasta.

2.3. Wymagania z zakresu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Skutki ustaleń planu należy rozpatrywać z perspektywy ochrony środowiska, rozumianej jako realizacja interesu publicznego polegającego na ochronie dziedzictwa i krajobrazu kulturowego. Rewitalizacja obszaru uzależniona jest od udostępnienia historycznych przestrzeni, budowy relacji przestrzenno-funkcjonalnych, poprawy dostępności pieszej, odbudowy relacji społecznych. Z uwagi na dużą intensywność zabudowy, ustaleniami sformułowanymi w planie chroni się zieleni wysoką oraz wprowadza zieleni urządzoną, ustala się program zieleni uzupełniającej.

Środowisko w analizowanej przestrzeni jest przekształcone, podlegające intensywnej presji antropogenicznej. Prognozuje się, że zagospodarowanie i zabudowa terenu według ustaleń planu wpłynie przede wszystkim na stan czystości atmosfery, zwiększy presję akustyczną. Szpalerowe nasadzenia, wartościowe elementy przyrody, na mocy planu zostaną utrzymane i zrewaloryzowane. W wyniku kompleksowej realizacji ustaleń planu przewiduje się poprawę jakości przestrzeni, ale i intensyfikację użytkowania. Planowane obiekty uzupełnią strukturę funkcjonalną i krajobrazową osiedla Nowe Miasto.

Plan zawiera zapisy, których realizacja powinna przyczynić się do budowania odporności miasta na zmiany klimatyczne poprzez wykształcenie terenu zieleni urządzonej w formie parku kieszonkowego, obowiązek stosowania rozwiązań inżynierskich zmniejszających zużycie wody, niskoemisyjnych, energooszczędnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii, obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, obowiązek realizacji zielonych dachów i zielonej ściany oraz enklawy zieleni urządzonej.

W obszarze planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody: wody powierzchniowe, obszary zaproponowane do objęcia ochroną, grunty rolne i leśne.

2.4. Wymagania z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W planie wprowadza się zapisy dotyczące ochrony i utrzymania istniejącej zabudowy o wartościach zabytkowych. Obszar znajduje się w granicach XIX-wiecznego układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, ujętego w gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z obowiązującym Studium na obszarze planu ustalono strefy ochrony:

- 1) strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu z obowiązkiem ochrony sylwety historycznej zabudowy;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, w ramach której ochronie podlegają: układ przestrzenny, relacje przestrzenne zdefiniowane przez obiekty o wartościach zabytkowych, układ ulic.

2.5. Wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Zapisy planu uwzględniają oddziaływanie na warunki życia i zdrowie ludzi w zakresie gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych, kształtowania terenów zieleni i emisji zanieczyszczeń, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Bezpieczeństwo ludzi i mienia w zakresie ochrony ppoż. zabezpieczono poprzez ustalenie linii rozgraniczających tereny komunikacji umożliwiających dojazd dla służb ratowniczych, realizację odpowiednich parametrów jezdni i chodników.

Plan ustala warunki w zakresie ochrony i obrony cywilnej.

Wymagania w zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zostały zabezpieczone poprzez wymóg realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie dostosowanej do funkcji terenu. Inne potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami nie wymagają formułowania dodatkowych ustaleń niż te, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Uzupełnienie struktury funkcjonalnej o inwestycje określone w planie zwiększy wartość przestrzeni, wpłynie korzystnie na procesy rewitalizacyjne, renowacyjne. Budowa zintegrowanego centrum przesiadkowego w sąsiedztwie dworca kolejowego PKP będzie miała istotne znaczenie funkcjonalne dla mieszkańców miasta i regionu. Integracja funkcji komunikacyjnych umożliwi uporządkowanie i zwiększenie dostępności do przewozów transportem drogowym oraz poprawi jakość obsługi pasażerów zmieniających środek transportu w obrębie dworca kolejowego PKP Szczecin Główny.

Plan realizuje cele strategiczne miasta metropolitalnego i wpływa na efektywne gospodarowanie przestrzenią wpływając tym samym na jej walory ekonomiczne:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu znajduje się w zasięgu transportu publicznego miejskiego i regionalnego (tramwaj, autobus i kolej);
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: teren obsługiwany przez komunikację zbiorową miejską (tramwaj, autobus);
- 3) integracja środków transportu publicznego w przestrzeni centrum przesiadkowego i skrócenie czasu dojścia z dworca kolejowego PKP Szczecin Główny do miejsca obsługi pasażerów korzystających z przewozów autobusowych, busowych, tramwajowych;
- 4) uporządkowanie publicznych przestrzeni miasta i organizacji przewozów prowadzonych przez prywatnych operatorów obecnie rozproszonych w okolicach dworca kolejowego PKP Szczecin Główny;
- 5) zwiększenie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, pieszych i rowerzystów, w ramach projektowanej przebudowy ulic i połączeń z dworcem kolejowym PKP;

- 6) wykształcenie nowej przestrzeni zieleni urządzonej w miejscu zaniedbanego terenu z zabudową substandardową;
- 7) optymalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury inżynierskiej i społecznej;
- 8) planowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej Śródmieścia z kompletną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną i społeczną;
- 9) rewaloryzacja i aktywizacja funkcjonalno-przestrzenna otoczenia dworca PKP.

2.7. Prawo własności

Tereny inwestycyjne oraz drogi publiczne położone w obszarze planu są własnością Gminy Miasto Szczecin. Nieruchomości Gminy Miasto Szczecin stanowią samodzielne działki inwestycyjne. Zespół zabudowy usługowej w kwartale przy ul. Owocowej, 3 Maja, Placu Zawiszy Czarnego jest we władaniu użytkowników wieczystych na gruntach Skarbu Państwa.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

W projektowanych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) podziemnych garażach, w pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku. W zakresie ochrony i obrony cywilnej plan dopuszcza realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury.

W granicach planu znajduje się podziemny schron połączony z terenami dworca kolejowego PKP. Zapisy planu nakazują zachowanie i wyeksponowanie niezależnych wejść do podziemnej budowli.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Nadrzędnym celem ustaleń planu jest realizacja interesu publicznego polegającego na ochronie dziedzictwa i krajobrazu kulturowego obszaru. Udostępnienie historycznych przestrzeni i rewitalizacja realizowane są poprzez:

- 1) integrację funkcji węzła przesiadkowego, budowę nowego centrum przesiadkowego, uporządkowanie i zwiększenie dostępności do przewozów prowadzonych przez prywatnych operatorów obecnie rozproszonych w okolicach dworca kolejowego PKP Szczecin Główny;
- 2) podnoszenie jakości funkcjonalno-przestrzennej obszaru śródmiejskiego;
- 3) kształtowanie przestrzeni wspólnych, w tym z zielenią urządzoną;
- 4) ochronę ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych;
- 5) kształtowanie nowej zabudowy uzupełniającej strukturę śródmiejską i realizację „miasta krótkich odległości” z wykorzystaniem pełnej istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej, bez potrzeby dodatkowych nakładów publicznych.

2.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W planie określono układ komunikacyjny wraz z parametrami oraz klasyfikacją. Pojemność i zdolność przepustowa istniejących w strefie śródmiejskiej sieci ulic jest ograniczona, jednocześnie charakteryzuje się dogodnym dostępem do komunikacji zbiorowej. W nowej zabudowie wskaźniki liczby miejsc postojowych dla pojazdów osobowych zaopatrzonej w kartę parkingową oraz minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych rowerów ustalono z uwzględnieniem specyfiki strefy.

W planie określono zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej (w tym sieci szerokopasmowych) niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków sanitarnych oraz obsługę telekomunikacyjną w oparciu o sieci uzbrojenia terenu w obszarze oraz poza obszarem planu. Wprowadzono

obowiązek stosowania rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączanie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych) oraz dopuszczenie opóźnionego odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, ogólnospławnej lub systemów lokalnych (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

2.11. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego udział społeczeństwa w tworzeniu projektu planu zapewniony został poprzez:

- 1) ogłoszenie w prasie lokalnej o przystąpieniu do sporządzania planu i możliwości składania wniosków do planu;
- 2) zapoznanie się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu;
- 3) udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w planie;
- 4) możliwość składania uwag do planu.

Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) oraz w ogłoszeniu prasowym zawiadomiono o terminie podjęcia uchwały o sporządzeniu planu i terminie składania wniosków. Na stronach internetowych Biura Planowania Przestrzennego Miasta i Urzędu Miasta Szczecin (BIP) udostępniono projekt planu w procedurze wyłożenia do publicznego wglądu, zwiększając tym samym dostęp mieszkańców do informacji i bieżący udział w procesie sporządzania projektu planu. Osoby zainteresowane mogły kontaktować się bezpośrednio z Zespołem projektowym w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego Miasta, przy ul. Karola Szymanowskiego 2 w Szczecinie, na każdym etapie procedury formalno-prawnej.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna prowadzona jest zgodnie z wymogami ustawowymi. Jednostką sporządzającą projekt planu jest Biuro Planowania Przestrzennego Miasta, która zapewnia możliwość bezpośredniego kontaktowania się zainteresowanych w sprawach związanych z procedurą i przedmiotem planu z zespołem projektowym. W opracowaniu projektu planu mają możliwość uczestniczenia mieszkańcy miasta i rada osiedla. Informacje o prowadzonej procedurze planistycznej kierowane są do jednostek samorządowych. Projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną i komisje stałe Rady Miasta Szczecin. W siedzibie Biura odbyło się wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna odbyła się za pomocą środków porozumiewania się na odległość na platformie ZOOM.

Projekt planu wraz z opracowaniami sporządzonymi na potrzeby planu został udostępniony do wglądu dla osób zainteresowanych, co pozwoliło na zachowanie jawności i przejrzystości toku postępowania.

2.13. Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Obszar planu znajduje się w zasięgu miejskiej sieci wodociągowej, która zapewnia wystarczającą ilość wody i jej odpowiednią jakość do celów zaopatrzenia ludności. Zaopatrzenie w wodę nowych inwestycji będzie możliwe w oparciu o istniejącą sieć w ramach jej rozbudowy i modernizacji. W planie wskazano studnię awaryjną zapewniającą zaopatrywanie w wodę ludność w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa.

2.14. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

W granicach planu miejscowego nie przewiduje się realizacji zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, dlatego regulacje planistyczne nie uwzględniają zapobiegania

poważnym awariom ani ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. Ustalenia planu ograniczają możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych. Wykluczenie z zagospodarowania przestrzennego obszaru tego rodzaju inwestycji służy ochronie zdrowia ludzkiego i środowiska oraz ograniczeniu negatywnych skutków działalności antropogenicznej.

2.15. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej

W strukturze funkcjonalnej obszaru objętego planem nie występują grunty rolne. Z tego względu ustalenia planu miejscowego nie dotyczą zagadnienia kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz rozwoju produkcji rolniczej.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania i zabudowy terenu oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania, zabudowy i przyszłego kształtowania.

4. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 4 uopizp.

Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie nieruchomości w obszarach już zainwestowanych, z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych lub wewnętrznych i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich, w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 1 pkt 2) gminy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z wynikami analizy i oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XLI/1128/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 28 czerwca 2022 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Plan sporządzono w oparciu o wniosek Biura Partnerstwa Publiczno-Prywatnego Urzędu Miasta w Szczecinie i sporządzone na jego zlecenie opracowania, wydane decyzje administracyjne na rzecz Gminy Miasto Szczecin oraz trwające inne prace. Obszar objęty planem jest jednocześnie obszarem zintegrowanej inwestycji w formule partnerstwa Publiczno-Prywatnego (PPP). Realizacja inwestycji w formule PPP to potencjalne korzyści dla instytucji publicznych, a przede wszystkim możliwość optymalizacji wydatkowania środków budżetowych poprzez zaangażowanie kapitału prywatnego w inwestycje publiczne oraz możliwość skorzystania z wiedzy i doświadczenia biznesu.

Wpływy budżetowe z tytułu podatków i opłat lokalnych będzie można ustalić po ostatecznym wypracowaniu modelu partnerstwa i obustronnych zobowiązań wynikających z podziału zadań i oceny ryzyka.

7. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.