

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIII/1207/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Parkowa” w Szczecinie oraz 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 „Drzetowo – Grabowo – Parkowa” w Szczecinie na obszarze osiedla Drzetowo – Grabowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,18 ha.

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

4. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

5. Integralną część uchwały stanowi:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Parkowa” 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 stanowi teren elementarny oraz wydzielienia wewnętrzne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Ustala się symbole wydzieleni wewnętrznych w planie: 1.1MW-U, 1.2ZP, 1.3ZP, 1.4KR, 1.5KR, 1.6MW-U.

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

5. Ustalenia 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.

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 pochylonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **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 i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mnich, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 4) **kompozycja obiektu** – układ, artykulacja i sposób opracowania eksponowanych elewacji (roz rozmieszczenie, kształt otworów ze stolarką, elementy programu architektoniczno-estetycznego: detale, rodzaj wykończenia elewacji, zasady kolorystyki itp.) oraz forma dachu;
- 5) **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;
- 6) **niepożądane gatunki roślin** – ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekt o wartościach zabytkowych** – obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony ustaleniami planu;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **powierzchnia zabudowy** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

- a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, werandy oszklone, dobudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie 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, gzysów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru, nie podpartych na słupach 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;
- 11) **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;
- 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) **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;
- 14) **trasa rowerowa** – spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych do ruchu rowerowego) obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 15) **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, kształtowaniem witryn o proporcjach prostokątów stojących lub ich wielokrotności;
- 16) **zabudowa obrzeżna** – zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów, o czytelnej linii zabudowy;
- 17) **zieleni urządzona** – zespół zieleni ogólnodostępnej, stanowiący skomponowaną strukturę przestrzenną;
- 18) **zielona elewacja** – powierzchnia ściany budynku pokryta roślinnością;
- 19) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, zlokalizowany w min. 50% na powierzchni ziemi, dostępny dla wszystkich mieszkańców przyległego nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo zieleń niską, średnią i wysoką usytuowaną na wszystkich możliwych do zagospodarowania powierzchniach; w ramach podstawowego programu zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego obowiązuje usytuowanie placu z urządzeniami do zabaw i gier oraz siłowni plenerowej; obowiązuje minimalna powierzchnia jednego zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego 200 m².

Rozdział 2

Ustalenia dla obszaru planu

§ 4. Teren elementarny 1MW-U (powierzchnia ok. 2,18 ha)

1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) przeznaczenie wydzielenia wewnętrznego:
 - a) 1.1MW-U, 1.6MW-U: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług,
 - b) 1.2ZP, 1.3ZP: teren zieleni urządzonej,
 - c) 1.4KR, 1.5KR: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów typu: warsztaty napraw pojazdów, mechaniki pojazdowej, blacharstwa, lakiernictwa, stacje kontroli pojazdów itp.,
 - b) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²,
 - c) lokalizacji garaży naziemnych;
- 4) plan nie ogranicza możliwości realizacji inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach niezabudowanej w dniu wejścia w życie planu powierzchni działki budowlanej: 15%, z wyłączeniem wydzielen w wewnętrznych: 1.2ZP, 1.3ZP;
- 2) dla wydzielen w wewnętrznych 1.2ZP i 1.3ZP obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 75%,
 - b) zieleń wysoka na minimum 30% powierzchni terenu biologicznie czynnego,
 - c) błękitno-zielona infrastruktura;
- 3) dla wydzielenia wewnętrznego 1.1MW-U obowiązuje:
 - a) zielony dach w części parterowej budynku,
 - b) minimum jedna zielona elewacja, z wyłączeniem elewacji frontowej od strony ulicy;
- 4) obowiązuje program zieleni uzupełniającej;
- 5) ustala się:
 - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
 - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, dla obszaru objętego planem obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tysięcy mieszkańców, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 7) zakres uciążliwości obiektów lub prowadzonej działalności nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
- 8) obowiązuje realizacja zabudowy w sposób uwzględniający potencjalne uciążliwości, poprzez zastosowanie rozwiązań przestrzennych i technicznych, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego;
- 9) w przypadku stwierdzenia występowania stanowisk gatunków chronionych zwierząt i ich siedlisk oraz możliwości ich naruszenia lub przekształcenia w wyniku realizacji ustaleń planu, obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody.

3. Ustalenia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu i sylwety zabudowy miasta, obejmującą cały obszar planu; ochronę strefy realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, obejmującą cały obszar planu; ochronę historycznej struktury przestrzennej realizują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 3) w granicach planu występują obiekty o wartościach zabytkowych oznaczone na rysunku planu i wskazane adresowo w ustaleniach planu:
 - a) ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - kamienice przy ul. Stanisława Dubois 1, 3,
 - kamienice przy ul. Szarotki 11, 12,
 - b) chronione ustaleniami planu:
 - kamienice przy ul. Radogoskiej 4, 6;
- 4) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ochronie podlegają:
 - a) układ przestrzenny z obrzeżną zabudową kwartału,
 - b) relacje przestrzenne, w tym harmonijna sylweta zabudowy, kompozycja zespołu zabudowy,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych (bryła, gabaryty i zasadnicza kompozycja obiektu);
- 5) w obiektach o wartościach zabytkowych:
 - a) zakazuje się zewnętrznej termoizolacji elewacji frontowej od strony ulicy,
 - b) dopuszcza się działania odtworzeniowe,
 - c) w przypadku przebudowy poddaszy dopuszcza się dodatkowe doświetlenie w dachach stromych od strony ulicy poprzez okna połaciowe,
 - d) dopuszcza się niezbędną rozbudowę poddaszy umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej, z zachowaniem kompozycji elewacji frontowej ze zwieńczeniem,
 - e) w przypadku przebudowy istniejących lokali w parterach budynków ustala się:
 - nawiązanie do kompozycji obiektu,
 - zachowanie istniejących poziomów nadproży w otworach parteru;
- 6) w przypadku rozbiórki obiektu o wartościach zabytkowych obowiązuje opracowanie jego inwentaryzacji oraz budowa obiektu w historycznej linii zabudowy, o gabarytach i formie zabudowy nawiązujących do kompozycji obiektu rozebranego.

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

- 1) obowiązuje zabudowa obrzeżna uzupełniająca pierzeję ul. Parkowej i narożnik ulic Stanisława Dubois i Radogoskiej, dla której ustala się:
 - a) obowiązek realizacji wysokiej kondygnacji parteru z usługami, dostępnymi z poziomu chodnika,
 - b) obowiązek nawiązania do kompozycji obiektów o wartościach zabytkowych,
 - c) zakaz lokalizowania balkonów na elewacjach frontowych od strony ulicy, dopuszcza się wykusze o maksymalnej głębokości 1 m,
 - d) obowiązuje realizacja przejazdu bramnego w wydzieleniu 1.6MW-U o wysokości w świetle min. 4,5 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%, z zastrzeżeniem:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działek nr 6/1 i 5/2 z obrębu 3027: 50%,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 21/1 z obrębu 3027: 60%, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w parterze, na terenie wydzielania wewnętrznego 1.1MW-U oraz w granicach działki nr 21/1 z obrębu 3027 do 80%;
- 3) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3:
- a) frontowej wzdłuż ulic: minimum 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 17,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
 - b) wewnątrz kwartału, z zastrzeżeniem lit. c:
 - nie większa niż wysokość zabudowy frontowej,
 - dopuszcza się niezbędną rozbudowę poddaszy umożliwiającą uzyskanie wymaganej przepisami wysokości użytkowej,
 - c) na terenie wydzielania wewnętrznego 1.1MW-U dopuszcza się w odległości minimum 1,5 m od linii zabudowy wzdłuż ul. Parkowej, maksymalną wysokość zabudowy: 20,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 6;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) dopuszcza się, niezależnie od ustaleń planu:
- a) zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych,
 - b) rozbudowę o zewnętrzne dźwigi osobowe, realizowane z wyłączeniem elewacji frontowych od strony dróg publicznych,
 - c) rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,
 - d) likwidację obiektów na potrzeby obrony cywilnej, po wyłączeniu ich z ewidencji budowli ochronnych;
- 7) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje realizacja zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowoprojektowanego budynku lub zespołu budynków wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej:
- a) 200 m², przy liczbie mieszkań do 15,
 - b) 250 m², przy liczbie mieszkań do 75,
 - c) 350 m², przy liczbie mieszkań powyżej 75 do 100,
 - d) po przekroczeniu liczby 100 mieszkań w zespole zabudowy zapotrzebowanie na powierzchnię zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;
- 9) na terenie wydzielen wewnętrznym 1.2ZP i 1.3ZP:
- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) dopuszcza się realizację całości lub części zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowego wymienionego w pkt 7 i 8 jako zieleni urządzonej, ogólnodostępnej;
- 10) obowiązuje połączenie terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1.4KR z 1.5KR poprzez teren 1.2ZP, o dowolnym przebiegu i szerokości jezdni minimum 4 m;

- 11) na terenach wydzielen wewnątrznych 1.4KR i 1.5KR ustala się przekrój drogi: pieszojezdnia;
- 12) w granicach planu ustala się obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 13) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 14) dopuszcza się wysunięcia termoizolacji istniejących budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające ulic;
- 15) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) - pomieszczeniach najniższej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 16) do likwidacji istniejące garaże, budynki gospodarcze, komórki lokatorskie; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu realizacji ustaleń planu;
- 17) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu (np. zabudowa wskazana do likwidacji) do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, z zastrzeżeniem, że zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach planu, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie planu, z wyłączeniem obiektów wskazanych do likwidacji, uznaje się za zgodne z planem;
- 18) zakazuje się lokalizacji tymczasowych budynków oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 19;
- 19) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i zagospodarowania terenu związanych z imprezami okolicznościowymi na czas trwania imprezy, np. wystawy, kiermaszu, imprezy sportowo-rekreacyjnej,
 - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
 - c) punktów sprzedaży okazjonalnej i czasowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.), bez obiektów kubaturowych;
- 20) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 21) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 22) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. Szarotki 13, do zachowania;
- 23) przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, nakazuje się – z zastrzeżeniem lit. c – 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 określa tabela:

| Lp. | Obiekt lub teren | Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych | Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową | Minimalne wskaźniki miejsc postojowych (mp) dla rowerów |
|-----|----------------------------------|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Budynki mieszkalne wielorodzinne | 0,5 – 1 mp/ 1 lokal mieszkalny | 1 mp/ 50 lokali mieszkalnych | 1 mp/ 5 lokali mieszkalnych |
| 2 | Hotele | nie więcej niż 1 mp/ 4 miejsca hotelowe | 1 mp/ 100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż | 1 mp/ 50 miejsc hotelowych |

| | | | | |
|----|---|---|---|--|
| | | | 1 mp/hotel | |
| 3 | Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej | nie więcej niż 1 mp/ 20 podopiecznych | 1 mp/ 20 podopiecznych | 1 mp/ 50 podopiecznych |
| 4 | Sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000 m ² | nie więcej niż 1 mp/ 50 m ² pow. sprzedaży | 1 mp/ 500 m ² pow. sprzedaży | 1 mp/ 200 m ² pow. sprzedaży |
| 5 | Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych) | nie więcej niż 1 mp/ 10 miejsc konsumpcyjnych | 1 mp/ 100 miejsc konsumpcyjnych | 1 mp/ 20 m ² miejsc konsumpcyjnych |
| 6 | Biura, urzędy, banki | nie więcej niż 1 mp/ 100 m ² pow. użytkowej* | 1 mp/ 2000 m ² pow. użytkowej* | 1 mp/ 200 m ² pow. użytkowej* |
| 7 | Biblioteki, kluby osiedlowe | nie więcej niż 1 mp/ 20 korzystających jednocześnie | 1 mp/ 50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt | 1 mp/ 100 m ² pow. całkowitej |
| 8 | Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci | nie więcej niż 1 mp/ 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt | 1 mp/obiekt | 2 mp/ 25 dzieci, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt |
| 9 | Salone konferencyjne | nie więcej niż 1 mp/ 20 miejsc konferencyjnych | 1 mp/ 100 miejsc konferencyjnych | 1 mp/ 100 miejsc konferencyjnych |
| 10 | Usługi pozostałe | nie więcej niż 1 mp/ 100 m ² pow. użytkowej* | 1 mp/ 500 m ² pow. użytkowej* | 1 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) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,

c) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:

- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
- zagospodarowania tymczasowego wymienionego w pkt 19.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi zbiorcze: ul. Parkową i ul. Dubois, położone poza granicami planu;
- 2) obsługa komunikacyjna z ulic: Parkowej, Stanisława Dubois, Radogoskiej lub Szarotki, położonych poza granicami planu;
- 3) ustala się budowę dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 1.4KR i 1.5KR;
- 4) na obszarze planu dopuszcza się trasy rowerowe.

6. Ustalenia inżynierskie:

- 1) określa się następujące zasady budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:
 - a) ustala się powiązanie sieci uzbrojenia terenu z sieciami poza obszarem planu,
 - b) dopuszcza się realizację inżynierskich urządzeń sieciowych w sposób niekolidujący z planowanym przeznaczeniem terenów,

- c) ustalone planem parametry: maksymalna powierzchnia zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, wysokość zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego, linie zabudowy nie dotyczą inżynierskich urządzeń sieciowych,
 - d) ustala się prowadzenie nowych sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie terenów komunikacji oraz dojściach i dojazdach wydzielanych lub urządzanych w granicach terenu elementarnego,
 - e) nowe sieci inżynierskie oraz sieci istniejące przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12,
 - 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, w szczególności poprzez: wykorzystanie do celów własnych, retencjonowanie, odparowanie, rozsączenie, odprowadzenie na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo-wodnych),
 - b) dopuszcza się opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone w lit. a nie było możliwe,
 - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, w szczególności wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
 - 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą sanitarną i deszczową;
 - 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych;
 - 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych lub ze źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej niezależnie od pkt 1 lit. d;
 - 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
 - 10) obowiązują następujące ustalenia dotyczące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakazuje się lokalizacji elektrowni i mikroinstalacji wiatrowych oraz innych instalacji wykorzystujących energię wiatru do wytwarzania energii elektrycznej,
 - b) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące energię geotermalną, aerotermalną, promieniowania słonecznego,
 - c) nie wyznacza się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
 - 11) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe oraz z odnawialnych źródeł energii;

- 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa - 90 mm, ciepła - 20 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m.

7. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

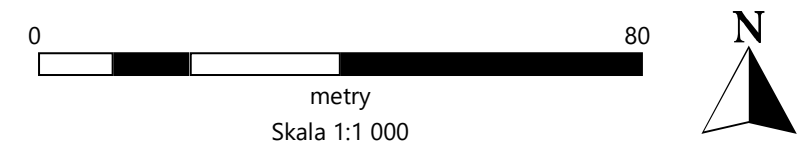
Rozdział 3 Ustalenia końcowe

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

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Załącznik nr 1
 do Uchwały w sprawie
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 "Drzetowo - Grabowo - Parkowa" w Szczecinie



LEGENDA

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
- 1MW-U** OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
- 1.1MW-U** OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOL I NAZWA PRZEZNACZENIA TERENU

- MW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELODZINNEJ, USŁUG
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

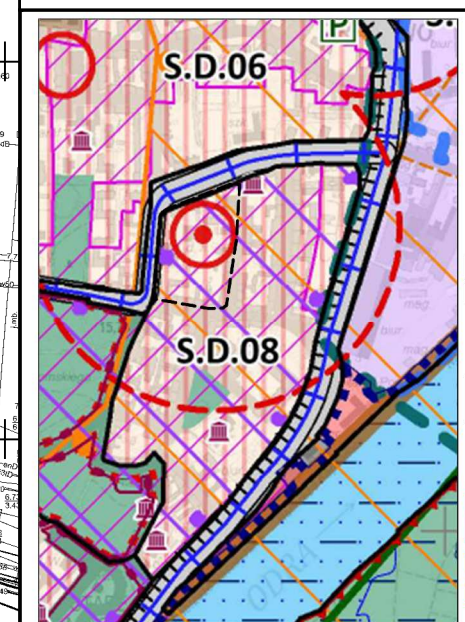
OZNACZENIA

- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 6** NUMER ADRESOWY
- 6/1** NUMER DZIAŁKI GEODEZYJNEJ

Licencja nr MODGIK.BOI.353.790.2023_3262_P



Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 z dnia 26 kwietnia 2022 r.)

z oznaczeniem granic obszaru objętego planem

LEGENDA DO WYRYSU

- granica obszaru objętego planem
- S.D.08** granica jednostki planistycznej
- S. - symbol dzielnicy, D. - symbol osiedla, 08 - numer jednostki planistycznej
- teren wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej
- strefa ochrony konserwatorskiej historycznych struktur przestrzennych
- strefa "E" ochrony ekspozycji



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia.....2023 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 2023 r. poz. 977), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2023 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 2023 r. poz. 977), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Parkowa” w Szczecinie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 05.04.2023 r. do 26.04.2023 r. W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 12.05.2023 r. wniesiono 2 pisma z uwagami. Prezydent Miasta Szczecin rozpatrzył uwagi w dniu 19 maja 2023 r.

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

- 1) **Treść uwagi:** niewyznaczanie obowiązującej linii zabudowy na narożniku ulic: St. Dubois i Radogoskiej

Rozstrzygnięcie: uwaga niewuwzględniona

Uzasadnienie: Wyznaczenie linii zabudowy jako obowiązującej w narożniku ulic: St. Dubois i Radogoskiej jest realizacją wniosku i przedmiotem uzgodnienia projektu planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w których wyrażona została konieczność zlokalizowania na tym terenie zabudowy obrzeżnej, zamykającej kwartał.

- 2) **Treść uwagi:** ustalenie wydzielenia wewnętrznego 1.5KR jako terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, w granicach działki prywatnej, co ogranicza możliwość zabudowy tego fragmentu działki przez jej właściciela i ogranicza jego prawo do nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: uwaga niewuwzględniona

Uzasadnienie: wydzielenie 1.5KR (droga wewnętrzna, ustalona w części na terenie gminnym) zapewnia skomunikowanie terenów: 1.1MW-U (planowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, zlokalizowanej przy ul. Parkowej) i 1.2ZP (planowanej zieleni urządzonej zlokalizowanej wewnątrz kwartału, na terenie gminnym). Na terenie 1.2ZP plan dopuszcza realizację całości lub części ustalonego planem zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego jako zieleni urządzonej, ogólnodostępnej dla funkcji mieszkaniowej, rozszerzając tym samym możliwości inwestycyjne wnoszącego uwagę.

- 3) **Treść uwagi:** wprowadzenie zapisu dla wydzielenia 1.5KR., tj. dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, który w dużej części znajduje się na terenie PSS „Społem” o możliwości budowy kondygnacji podziemnej dla potrzeb parkingu.

Rozstrzygnięcie: uwaga niewuwzględniona

Uzasadnienie: Plan nie zakazuje realizacji parkingu podziemnego, nie ustala parametrów zabudowy dla kondygnacji podziemnych, a zatem planowane zamierzenie jest możliwe do zrealizowania.

- 4) **Treść uwagi:** uzupełnienie definicji nieprzekraczalnej i obowiązującej linii zabudowy o specyfikację elementów architektonicznych i technicznych, które mogą przekraczać linie zabudowy. Przykładowo możliwość wprowadzenia gzymsów, pilastrów, okapów, wykuszy, zadaszeń i łamaczy światła słonecznego, okiennic, elewacyjnych paneli fotowoltaicznych, markiz, reklam przestrzennych, schodów zewnętrznych i pochylni dla osób niepełnosprawnych, ogródków gastronomicznych, pergoli, wielkowymiarowych donic, stojaków na rowery, itd.

Rozstrzygnięcie: uwaga niewuwzględniona

Uzasadnienie: Linia zabudowy dotyczy lica ściany budynku (definicja), a wymienione elementy wystroju elewacji, schody, donice itd. nim nie są.

- 5) **Treść uwagi:** dodanie zapisu, że do powierzchni zabudowy nie wlicza się kondygnacji podziemnych. W proponowanych zapisach stwierdzono, że garaże wlicza się do powierzchni zabudowy. Na przedmiotowym terenie planowany jest garaż podziemny. Na fragmencie działki, ze względu na opadający teren, płyta stropodachu garażu może nieznacznie wystawać ponad teren. Definicja kondygnacji podziemnej określa skalę jej zagłębienia w terenie. Brak w planie przytoczenia terminu kondygnacji podziemnej może narażać inwestora na niekorzystną interpretację, iż wystający stropodach garażu należy wliczyć do powierzchni zabudowy. Takie podejście wymusi konieczność zagłębienia infrastruktury parkingowej w całej rozciągłości zabudowy, poniżej poziomu terenu i przegłębiać będzie posadowienie budynków. Może być to kłopotliwe przy istniejącej zabudowie kwartałowej (konieczność wzmacniania fundamentów sąsiedniej zabudowy lub odsuwanie się od istniejących, płytszych ścian fundamentowych), co zasadniczo będzie wpływać na koszty realizacji jak i zasadność prowadzenia inwestycji.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Garaż podziemny nie posiada kondygnacji nadziemnej, zatem jego powierzchnia nie jest wliczana do powierzchni zabudowy (definicja: powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys pierwszej kondygnacji nadziemnej).

§ 3. Uwagi wniesione do projektu planu nieuwzględnione w części:

- 1) **Treść uwagi:** zmiana zapisu dotyczącego wysokości zabudowy w wydzielaniu 1.1MW-U oraz kształtowania pierzei ulicy Parkowej (wraz z załączoną koncepcją).

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo uwzględniona

Uzasadnienie: Częściowo uwzględniono w zakresie wycofania linii zabudowy na wysokości powyżej 17,5 m wzdłuż ul. Parkowej o 1,5 m w głąb działki (przy czym utrzymano maksymalną wysokość 20,5 m) oraz w zakresie dopuszczenia zastosowania wykuszy. Nie uwzględniono maksymalnej wysokości zabudowy 23 m. Zwiększenie liczby kondygnacji dla zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ul. Parkowej (na terenie wydzielania 1.1MW-U) o więcej niż jedną kondygnację, wycofaną o 1,5 m od linii zabudowy wzdłuż ul. Parkowej koliduje z obowiązkiem nawiązania do kompozycji obiektów o wartościach zabytkowych, który został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Idea odtworzenia zabudowy przedwojennej w postaci budynku dominującego formą i wysokością na tle pozostałych jest niekompletna pod względem kompozycyjnym, przenosząc na współczesny grunt jedynie parametr wysokościowy, podczas gdy obiekt swoją formą i zastosowanymi materiałami nie nawiązuje w żaden sposób do zabudowy historycznej.

- 2) **Treść uwagi:** ustalenie wskaźnika zabudowy dla obiektów kubaturowych na poziomie 60%, a dla części parteru i kondygnacji parkingowej, która miejscami może wystawać ponad poziom terenu do 85%

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo uwzględniona

Uzasadnienie: Powierzchnia zabudowy dla kondygnacji parteru na terenie wydzielania wewnętrznego 1.1MW-U oraz w granicach działki nr 21/1 z obrębu 3027 została zwiększona do 80%.

Dla całego terenu 1MW-U pozostawiono zapis o maksymalnej powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej 40%.

Dla działek o nr 6/1 i 5/2 z obr. 3027 pozostawiono zapis o maksymalnej powierzchni zabudowy 50%, parametr ten jest zgodny z wydaną decyzją o pozwoleniu na budowę.

Dla działki 21/1 z obr. 3027 pozostawiono zapis o maksymalnej powierzchni zabudowy 60%, ponieważ taki wskaźnik umożliwi domknięcie zabudowy obrzeżnej ustalonej na narożniku ulic Radogoskiej i St. Dubois.

- 3) **Treść uwagi:** wnosimy o jasny zapis w zakresie wskaźnika zabudowy lub korektę oznaczeń graficznych w rysunku planu dotyczących wydzielenia 1.6MW-U. Przy niekorzystnej dla inwestora interpretacji obecnych zapisów, można wywnioskować, że zabudowa mieszkaniowa nad przejazdem bramnym realizowana w wielkości obecnego wskaźnika zabudowy, tj. 40%, może posiadać bardzo płytki trakt. Obecna głębokość wspomnianego wydzielenia równa jest wielkości traktu sąsiedniej kamienicy. Utrzymując linię zabudowy od ul. Parkowej, przy 40 % zabudowy uzyskamy jedynie wąski łącznik między szczytem kamienicy a zasadniczą bryłą budynku znajdującą się już poza przejazdem bramnym. Wnosimy o sprecyzowanie zapisu dla wydzielenia 1.6MW-U o możliwości zabudowy w 100% z zachowaniem przejazdu bramnego. Wówczas istnieje możliwość uzyskania traktu o podobnej wielkości, jak w sąsiednich kamienicach. Innym rozwiązaniem jest graficzne powiększenie tego wydzielenia w głąb kwartału (min. o 60% obecnej powierzchni) kosztem pieszojezdni 1.5KR. Wówczas przy utrzymaniu niskiego wskaźnika 40% można uzyskać zbliżoną wielkość historycznie ukształtowanego traktu.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo uwzględniona

Uzasadnienie: Zapis dot. przejazdu bramnego otrzymał brzmienie: „obowiązuje realizacja przejazdu bramnego w wydzieleniu 1.6MW-U o wysokości w świetle min. 4,5 m;”

Maksymalna powierzchnia zabudowy liczona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie zaś wydzielenia wewnętrznego, na którym ustalono przejazd bramny.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Szczecin

z dnia 2023 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo - Grabowo - Parkowa” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Drzetowo – Grabowo – Parkowa” w Szczecinie

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Parkowa” w Szczecinie zostało zainicjowane Uchwałą Nr XLIII/1207/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 18 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Parkowa” w Szczecinie.

1. Informacje ogólne

Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 2,18 ha, położony na obszarze osiedla Drzetowo – Grabowo w dzielnicy Śródmieście w Szczecinie, ograniczony ul. Stanisława Dubois, ul. Radogoską, ul. Szarotki i ul. Parkową.

W obszarze planu dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługi wolnostojące, m.in.: pawilony handlowe „Społem” przy ul. Parkowej i „Biedronka” u zbiegu ul. Dubois i ul. Radogoskiej. Wnętrze kwartału zajmuje teren zieleni nieurządzonej, zespoły garaży naziemnych oraz parkingi dla samochodów osobowych.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

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). Gmina nie planuje podjęcia działań związanych z procedurą scalania i podziału nieruchomości ze względu na przeważający udział gruntów własnościowych w obszarze planu oraz zrealizowaną kompozycję urbanistyczną, stan zabudowy i zagospodarowania terenu.

Plan obejmuje w szczególności następujące zagadnienia:

- uzupełnienie zabudową obrzeżną kwartału zabudowy oraz ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania wnętrza kwartału,
- uporządkowanie komunikacji drogowej wewnętrznej łączącej wnętrze kwartału z ulicami: Parkową i Radogoską,
- wprowadzenie terenów zieleni urządzonej wewnątrz kwartału i ustalenie zasad ich zagospodarowania
- objęcie obszaru całego planu strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, zgodnie z dyspozycjami obowiązującego studium,
- określenie zasad ochrony obszaru objętego ochroną konserwatorską historycznej struktury przestrzennej, obiektów o wartościach zabytkowych, w tym obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także chronionych ustaleniami planu.

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 w obszarze opracowania realizowane jest poprzez dyspozycje urbanistyczne i architektoniczne.

W części urbanistycznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez:

- 1) ustalenie strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, obejmującej cały obszar planu, w obrębie której ustalono m.in. sposób ochrony wartościowego założenia urbanistycznego fragmentu osiedla, w szczególności:
 - a) ochronę historycznego układu przestrzennego z zabudową obrzeżną oraz obiektami o wartościach zabytkowych (ich bryły, gabarytów i zasadniczej kompozycji obiektu) i historyczną linią zabudowy wyznaczoną przez fronty budynków,
 - b) ochronę relacji przestrzennych, w tym harmonijnej sylwety zabudowy, kompozycji kwartału zabudowy,
 - c) kontynuację istniejącej linii zabudowy w nawiązaniu do historycznej zabudowy obrzeżnej;

- 2) ustalenie sposobu realizacji zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań architektoniczno-krajobrazowych, m.in.: ustalenie maksymalnej powierzchni nowej zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%-60% [80% w parterach dla wydzielenia 1.1MW-U oraz działki nr 21/1 z obręb 3027]; dopuszczenie, niezależnie od sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonego w planie, zwiększenia powierzchni zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7% powierzchni zabudowy poszczególnych budynków mieszkalnych, w celu poprawy funkcjonowania tych budynków, np. realizacji szybów dźwigowych;
- 3) ustalenie sposobu rozbudowy obiektów o wartościach zabytkowych;
- 4) ustalenie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego, kształtowanego w zależności od planowanego zainwestowania i mieszczącej się w przedziale od 15% do 75% powierzchni działki budowlanej lub wydzielenia wewnętrznego;
- 5) wyznaczenie obszarów możliwych do zabudowy;
- 6) ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale od 0 do 6;
- 7) wprowadzenie terenów zieleni urządzonej wewnątrz kwartału zabudowy.

W części architektonicznej zapewnienie ładu przestrzennego określono poprzez:

- 1) ustalenie wysokości zabudowy frontowej wzdłuż ulic: minimum 4 kondygnacje, nie więcej niż 17,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, wewnątrz kwartału nie większej niż wysokość zabudowy frontowej, oraz indywidualnie dla wydzielenia wewnętrznego 1.1MW-U w odległości minimum 1,5 m od linii zabudowy wzdłuż ul. Parkowej, do 20,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;
- 2) ustalenie dla zabudowy obrzeżnej:
 - a) obowiązku realizacji wysokiej kondygnacji parteru z usługami, dostępnymi z poziomu chodnika,
 - b) obowiązku nawiązania do kompozycji obiektów o wartościach zabytkowych,
 - c) zakazu lokalizowania balkonów na elewacjach frontowych od strony ulicy, dopuszczenia wykuszy o maksymalnej głębokości 1 m;
- 3) ustalenie kształtu dachów w nawiązaniu do form sąsiadujących: dachy płaskie.

2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Walory architektoniczne i krajobrazowe wyznacza historyczny XIX/XX-wieczny układ przestrzenny fragmentu osiedla Drzetowo – Grabowo i architektura obiektów (w tym chronionych ustaleniami planu) oraz tereny zieleni urządzonej.

Głównym zadaniem planu jest ustalenie przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w obszarze zabudowanym, z dopuszczeniem uzupełnienia zabudowy. Zapisy ustaleń kompozycji i form zabudowy utrzymują i rozwijają wartości krajobrazowe, w tym zachowanie historycznej formy i charakteru zabudowy średnio-wiekowej kamienicowej.

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

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary objęte ochroną w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.) oraz siedliska przyrodnicze. Nie znajdują się tu również obszary zaproponowane do objęcia ochroną. W zapisach planistycznych uwzględniono występujące gatunki roślin i zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów z zakresu ochrony przyrody.

W obszarze planu nie występują grunty leśne. Grunty rolne, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, położone w granicach administracyjnych miasta są zwolnione z konieczności przeznaczania tych gruntów na cele nierolnicze.

Plan poza utrzymaniem i zachowaniem historycznej struktury przestrzennej, w granicach której znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, umożliwia na wolnych od zagospodarowania nieruchomościach wykonanie nowych inwestycji, które zwiększą w granicach opracowania zasób mieszkaniowy, usługowy, a tym samym uzupełnią historyczną zabudowę obrzeżną, podnosząc walory krajobrazowe i estetyczne omawianego terenu. Plan zawiera ustalenia, których realizacja przyczyni się do budowania odporności miasta na zmiany klimatyczne, jak i podniesienia jakości życia mieszkańców omawianego terenu. Są to: wskazanie w kwartale terenów zieleni urządzonej bilansującej lokalne potrzeby rekreacyjne mieszkańców, 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 zwartej terenu rekreacyjno-wypoczynkowej dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obowiązek realizacji zielonego dachu i elewacji, obowiązek realizacji błękitno-zielonej infrastruktury.

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

W planie zapewniono ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustalając m.in.:

- 1) strefę E ochrony ekspozycji krajobrazu i sylwety zabudowy miasta, obejmującą cały obszar planu; ochronę strefy realizując nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, obejmującą cały obszar planu; ochronę historycznej struktury przestrzennej realizując nakazy, zakazy i ograniczenia określone w ustaleniach planu; w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej ustalono ochronę:
 - a) układu przestrzennego z obrzeżną zabudową kwartału,
 - b) relacji przestrzennych, w tym harmonijnej sylwety zabudowy, kompozycji zespołu zabudowy,
 - c) obiektów o wartościach zabytkowych: kamienic ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz chronionych ustaleniami planu (ich bryły, gabarytów i zasadniczej kompozycji obiektu); wprowadzono ustalenia ochronne dotyczące części frontowej oraz dopuszczalny zakres przekształceń poddaszy.

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

W planie zabezpieczono interes osób ze szczególnymi potrzebami poprzez ustalenie wymogu realizacji niezbędnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości uzależnionej od funkcji terenu. Niezależnie od ustaleń planu, dopuszczono możliwość lokalizacji zewnętrznych dźwigów osobowych, urządzeń technicznych, pochylni zapewniających dostęp do lokali dla osób ze szczególnymi potrzebami.

2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu utrwalają istniejące i historycznie uwarunkowane wartości przestrzenne i funkcjonalne, stwarzając lepsze warunki rozwoju zabudowy i usług uzupełniających obszar dedykowany takim funkcjom w polityce przestrzennej Szczecina.

Podstawowym celem planu jest ochrona i poprawa jakości życia mieszkańców. Plan zgodny jest z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.), zgodnie z którym cały obszar planu znajduje się w jednostce planistycznej S.D.08, dla której ustalono funkcję dominującą jako: wielofunkcyjną zabudowę śródmiejską, w tym mieszkaniową wielorodzinną niskiej intensywności i mieszkaniowo-usługową, natomiast funkcje uzupełniające m.in. jako: zabudowę usługową, w tym usługi kultury, zieleni urządzonej.

Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług, tereny zieleni urządzonej, tereny komunikacji oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej, zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

Uwzględnienie efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego: obszar planu jest zlokalizowany w sąsiedztwie centrum miasta, zabudowa kształtowana jest w sposób zwarty, umożliwiając optymalną obsługę transportową w oparciu o istniejącą sieć komunikacji miejskiej, w tym szynowej;
- 2) maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: dostęp do transportu publicznego jest zapewniony, istniejące i planowane zagospodarowanie znajduje się w zasięgu przystanków transportu publicznego (około 1 min.);
- 3) ułatwienia dla przemieszczania się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu zapewniony jest dogodny dostęp dla mieszkańców w ulicach okalających kwartał zabudowy;
- 4) planowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej: przewiduje się powstanie nowej zabudowy śródmiejskiej o funkcji mieszanej, która będzie uzupełnieniem istniejącej zabudowy obrzeżnej.

2.7. Prawo własności

Struktura własności jest mało zróżnicowana – grunty należą w niewielkim stopniu do Gminy Miasto Szczecin, większość stanowi własność prywatną oraz wieczystych użytkowników. Ustalenia planu kształtują sposób wykonywania prawa własności, uwzględniając aktualne zagospodarowanie i złożone do planu wnioski.

Warunki zabudowy i zagospodarowania obszaru dostosowane są do istniejącego charakteru i zagospodarowania terenów znajdujących się w obszarze planu oraz w ich sąsiedztwie.

2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie wyznaczono obszaru pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa. Według zapisów planu w budynkach mieszkalno-usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych lub innych pomieszczeniach najniższej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), ustala się realizację funkcji ochronnych, zapewniających w razie potrzeby możliwość zaadaptowania ich do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

2.9. Potrzeby interesu publicznego

Prognoza oddziaływania na środowisko planu wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz zdrowie i warunki życia ludzi. Ustalenia planu zapewniają utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.

Plan dąży do poprawy ładu przestrzennego i zaspokajania dobra publicznego przez uniemożliwienie wprowadzenia elementów zagospodarowania zakłócających wartościowy układ przestrzenny.

Poprzez ustalenia planu ochroniony jest zespół zabudowy śródmiejskiej o wysokich wartościach historycznych. Ustalenia planu zachowują historyczny charakter fragmentu osiedla, wprowadzając do wnętrza kwartału tereny zieleni urządzonej.

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

Układ komunikacyjny obszaru planu jest oparty na istniejącej sieci ulic. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają ulice: Parkowa, Stanisława Dubois, Radogoska i Szarotki, umożliwiające połączenie tego obszaru z innymi terenami osiedla Drzetowo – Grabowo.

W planie określono zasady rozbudowy i modernizacji istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania przewidywanej zabudowy. Plan ustala zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o sieci uzbrojenia w obszarze oraz poza obszarem planu. W planie 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 lub ogólnospławnej (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości) wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie określone powyżej nie było możliwe. Ponadto w planie dopuszczono budowę niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód oraz określono zasady realizacji odnawialnych źródeł energii.

Plan nie wprowadza ograniczeń dla realizacji sieci szerokopasmowych.

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

Procedura prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje udział społeczeństwa w jego tworzeniu poprzez możliwość składania wniosków do planu, a także zapoznania się z projektem planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu oraz udział zainteresowanych osób i instytucji w dyskusji publicznej.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu, jak również odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań w nim przyjętych. W terminie wskazanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Szczecin była możliwość wniesienia uwag, które rozpatrzone zostały w terminie przewidzianym ustawą.

Na stronie internetowej (BIP) i tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Szczecin oraz w prasie lokalnej umieszczane były zawiadomienia o ww. terminach.

2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Zawiadomienia o zbieraniu wniosków do projektu planu, opiniowaniu projektu planu, jego wyłożeniu do publicznego wglądu wraz z prognozą środowiskową i terminie dyskusji publicznej oraz zbieraniu uwag kierowane są do szerszego kręgu. W opracowaniu projektu planu mogą uczestniczyć zainteresowani.

Procedura planistyczna (zbieranie i rozpatrywanie wniosków, opiniowanie, wyłożenie do publicznego wglądu, zbieranie i rozpatrywanie uwag) prowadzona była zgodnie z wymogami ustawowymi.

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.

3. Wymagania wynikające z art. 1 ustęp 3 uopizp

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, analizowano wnioski złożone do sporządzanego projektu planu. Ostatecznie przyjęte rozwiązania przestrzenne i ustalone wymogi planistyczne zapewniają ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz dopuszczają zmiany w zakresie jego zagospodarowania 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 i w zasięgu istniejących sieci inżynierskich w sposób uwzględniający wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią. W celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, możliwość realizacji nowej zabudowy śródmiejskiej o funkcji mieszkaniowo-usługowej, wskazano w formie uzupełnienia istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

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

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z 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.).

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r., poz. 2240), 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:

- a) w zakresie dostępności architektonicznej,
- b) w zakresie dostępności cyfrowej,
- c) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Szacowany dochód do budżetu gminy w obszarze planu może zostać powiększony z tytułu sprzedaży nieruchomości należących do gminy, a będących w użytkowaniu mieszkańców (podwórza wewnętrzne) oraz podatków lokalnych wynikających z użytkowania tych gruntów. Przewiduje się, że pozostałe obciążenia zmieszczą się w granicach błędu prognozy. Wstępna analiza potencjalnych dochodów wskazuje, że główną pozycją będą wpływy podatkowe (zależne od aktywności gospodarczej w obszarze planu).

7. Podsumowanie

Plan został sporządzony zgodnie z obowiązującą procedurą (Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Dz. U. z 2023 r. poz. 977) i spełnia obowiązujące w tym zakresie warunki.