



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 26 października 2023 r.

Poz. 5541

UCHWAŁA NR LIII/1482/23 RADY MIASTA SZCZECIN

z dnia 17 października 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, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), 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 wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Nr XXXIX/1061/22 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 kwietnia 2022 r.);
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

Rozdział 1. Zasady konstrukcji planu

§ 2. 1. Obszar planu stanowi teren elementarny z wydzieleniami wewnętrznymi, 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 wydzielen wewnątrznych 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, młoch, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennikownia ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 4) **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;
- 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej – 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 pierwszej kondygnacji nadziemnej, 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, gzymsów, nadwieszonych części budynku powyżej kondygnacji nadziemnej, 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 ściana** – powierzchnia ściany zewnętrznej budynku pokryta roślinnością pnącą lub inną wieloletnią;
- 19) **zwarty teren rekreacyjno-wypoczynkowy** – teren zieleni urządzonej, dostępny dla wszystkich mieszkańców nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie, wyposażony w urządzenia rekreacyjne, wypoczynkowe i sportowe dla różnych grup wiekowych oraz zróżnicowaną gatunkowo 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 wydzielienia 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) ustalenia planu nie ograniczają 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 wydzielienia wewnętrznego 1.1MW-U oraz działki nr 21/1 z obrębu 3027 obowiązuje:
 - a) zielony dach w części parterowej budynku,
 - b) minimum jedna zielona ściana, 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 hałas 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 wykonanie 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: 50%, z zastrzeżeniem:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki nr 21/1 z obrębu 3027: 60%, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w przyziemiu i parterze na terenie wydzielienia wewnętrznego 1.1MW-U oraz w granicach działki nr 21/1 z obrębu 3027 do 80%;
- 3) na terenie wydzielienia 1.5KR (w granicach działki 5/3) dopuszcza się powyżej kondygnacji parteru nadwieszenie oraz kondygnacje podziemne;

4) wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 3:

- a) frontowej wzdłuż ulic: minimum 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 17,5 m do najwyższego 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 wydziałów wewnętrznych 1.1MW-U i 1.6MW-U dopuszcza się w odległości minimum 1,5 m od linii zabudowy wzdłuż ul. Parkowej, maksymalną wysokość zabudowy: 20,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu;

5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 6;

6) budynki kryte dachami płaskimi;

7) 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 szypów 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;

8) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje realizacja zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;

9) ustala się minimalną powierzchnię zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, liczoną dla nowoprojektowanej funkcji mieszkaniowej w zabudowie:

- 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 zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego bilansuje się odpowiednio według lit. a, b, c;

10) na terenie wydziałów wewnętrznych 1.2ZP i 1.3ZP:

- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizację elementów wyposażenia parkowego i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

11) obowiązuje połączenie terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1.4KR z 1.5KR poprzez teren 1.2ZP, o dowolnym przebiegu i szerokości jezdni minimum 4 m;

12) na terenach wydziałów wewnętrznych 1.4KR i 1.5KR ustala się przekrój drogi: pieszojezdnia;

13) w granicach planu ustala się obszar zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami z zakresu prawa budowlanego;

14) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

15) dopuszcza się wysunięcia termoizolacji istniejących budynków poza obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy oraz linie rozgraniczające ulice;

- 16) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 17) do likwidacji istniejące garaże, budynki gospodarcze, komórki lokatorskie; dopuszcza się ich użytkowanie do czasu realizacji ustaleń planu;
- 18) 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;
- 19) zakazuje się lokalizacji tymczasowych budynków oraz nowego zagospodarowania tymczasowego, z zastrzeżeniem pkt 20;
- 20) 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;
- 21) dopuszcza się panele fotowoltaiczne i kolektory słoneczne z uwzględnieniem kompozycji obiektu;
- 22) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 23) istniejący obiekt obrony cywilnej – schron pod budynkiem przy ul. Szarotki 13, do zachowania;
- 24) 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/hotel	1 mp/ 50 miejsc hotelowych
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	nie więcej niż	1 mp/	1 mp/

	osiedlowe	1 mp/ 20 korzystających jednocześnie	50 korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt	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	Salę 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 20.

5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez drogi zbiorcze: ul. Parkową i ul. Stanisława 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 wyłącznie 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, 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 umożliwiające przyłączenie terenów w okolicy (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, ogólnospławnej lub 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 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.

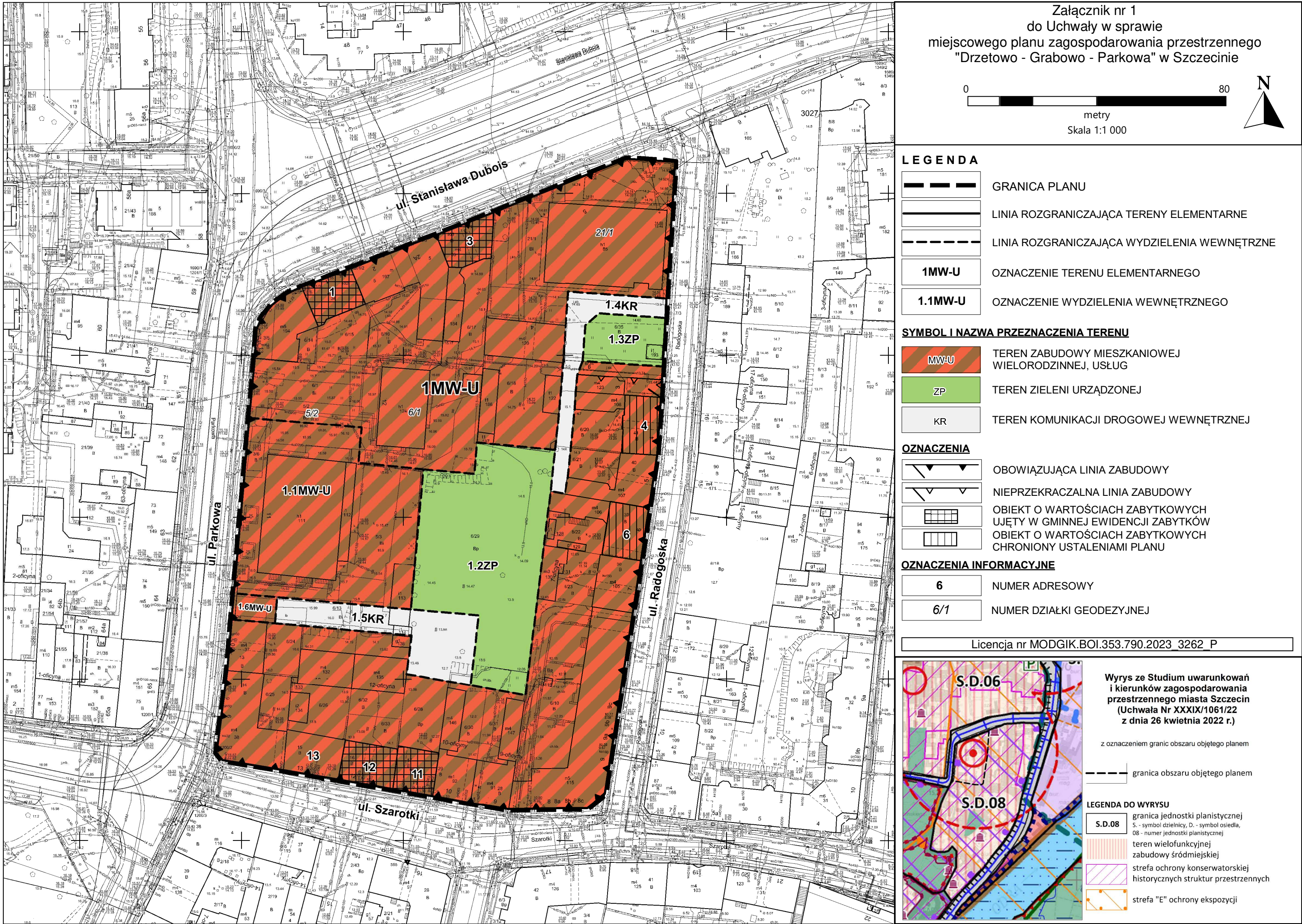
§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

Renata Łażewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIII/1482/23
Rady Miasta Szczecin
z dnia 17 października 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/1482/23

Rady Miasta Szczecin

z dnia 17 października 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, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), **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 LIII/1482/23

Rady Miasta Szczecin

z dnia 17 października 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, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

§ 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo – Grabowo – Parkowa” w Szczecinie wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 05.04.2023 r. do 26.04.2023 r. (pierwsze wyłożenie) i od 14.07.2023 r. do 07.08.2023 r. (drugie wyłożenie). W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 12.05.2023 r. wniesiono 2 pisma z uwagami (pierwsze wyłożenie), do dnia 22.08.2023 r. nie wniesiono uwag (drugie wyłożenie).

§ 2. Uwagi wniesione do projektu planu po dwóch wyłożeniach 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). Ustalenia planu pozwalają na nadwieszenie zabudowy nad wydzieleniem 1.5KR.

- 3) **Treść uwagi:** poszerzenie zapisów w zakresie zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego i dopuszczenie możliwości realizacji tej funkcji (w całości lub częściowo) na terenie 1.2ZP, który znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie.

Rozstrzygnięcie: uwaga niewuwzględniona

Uzasadnienie: Na tereny, na których przewiduje się nowe funkcje mieszkaniowe, plan nakłada obowiązek zrealizowania zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego w ramach inwestycji. Plan dopuszcza realizację całości powierzchni zwartego terenu rekreacyjno-wypoczynkowego jako zieleni urządzonej z nieograniczonym wykorzystaniem powierzchni dachu zielonego w granicach inwestycji, rozszerzając tym samym możliwości inwestycyjne wnoszącego uwagę.

- 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.

§ 3. Uwagi wniesione do projektu planu po dwóch wyłożeniach 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 (na terenie wydzieleń wewnętrznych 1.1MW-U i 1.6MW-U) 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 wydzieleń 1.1MW-U i 1.6MW-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 przyziemia i parteru na terenie wydzielania wewnętrznego 1.1MW-U oraz w granicach działki nr 21/1 z obrębu 3027 została zwiększona do 80%.

Dla terenu elementarnego zmieniono maksymalną powierzchnię zabudowy w granicach działki budowlanej z 40 % na 50%.

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 umożliwia domknięcie zabudowy obrzeżnej (o szerokości traktu stanowiącej kontynuację zabudowy przy ul. St. Dubois 3), 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 wydzielania 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 wydzielania 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 wydzielania 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 wydzielania 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 wydzielaniu 1.6MW-U o wysokości w świetle min. 4,5 m;”

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

- 4) **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: częściowo uwzględniona

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). Nie uwzględniono dodania zapisu, że do powierzchni zabudowy nie wlicza się kondygnacji podziemnych. Uzupełniono natomiast zapis: § 4 ust. 4 pkt 2 lit. c w sposób następujący: „dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy w przyziemiu i parterze na terenie wydzielenia wewnętrznego 1.1MW-U oraz w granicach działki nr 21/1 z obrębem 3027 do 80%”.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/1482/23

Rady Miasta Szczecin

z dnia 17 października 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, zm. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Drzetowo - Grabowo - Parkowa” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.