

**Projekt**

Projekt uchwały Nr 36/26  
Data rej. w BRM 13.03.2026.  
Data skier. do Komisji 13.03.2026.  
Spodziewany termin sesji majec 2026.

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

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

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

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

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

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

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

5. Integralną część uchwały stanowi:

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

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

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

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

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

DYREKTOR  
Biura Planowania Przestrzennego Miasta  
mgr inż. arch. Zofia Makulajczyk

Hanna Burko  
radca prawny

ARCHITECT MIASTA  
Marek Koguciuk

Zastępca Prezidenta Miasta  
Anna Szokrowicz

5) tereny komunikacji drogowej publicznej:

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

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

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

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

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

§ 3. 1. Użyte w planie określenia oznaczają:

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

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

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

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

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 4. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lp.	Obiekt lub teren	Wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla rowerów
1	2	3	4	5
1	Budynki mieszkalne wielorodzinne	0,25 mp - 1 mp/1 lokal mieszkalny	1 mp/50 lokali mieszkalnych	1 mp/5 lokali mieszkalnych
2	Usługi	nie więcej niż 1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	3 mp/500 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

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

- b) w przypadku gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się w dół – gdy liczba po przecinku jest niższa lub równa 5, w górę – gdy liczba po przecinku jest wyższa od 5,
- c) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4,
- d) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie inwestycji dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego, pod warunkiem niepowodowania ograniczeń w ruchu pieszych,
- e) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:
- budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 2 miejsc postojowych,
  - tymczasowych obiektów budowlanych, zagospodarowania i użytkowania tymczasowego wskazanego w pkt 8,
  - obiektów o wartościach zabytkowych, wskazanych na rysunku planu, wymienionych w § 4 ust. 3 pkt 5,
  - gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 12) wysokość nowej zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych może być realizowana z dokładnością do 1 m;
- 13) wskazuje się strefę ograniczeń od obszaru kolejowego, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, w zakresie sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 14) w zakresie ochrony i obrony cywilnej:
- a) dopuszcza się realizację obiektów zbiorowej ochrony i infrastruktury, niezależnie od ustaleń planu,
- b) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, w nowo projektowanych garażach podziemnych wielostanowiskowych (powyżej 4 miejsc postojowych) – pomieszczeniach najniżej położonej kondygnacji (poniżej poziomu gruntu), należy zapewnić podstawową funkcję ochronną w wypadku stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa, dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku.

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

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

#### **6. Ustalenia inżynieryjne:**

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

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

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla obszaru planu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Teren usług.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Teren zieleni urządzonej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Teren drogi zbiorczej.

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

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

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

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

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

Teren drogi lokalnej.

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

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

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

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

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

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

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

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

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Teren drogi dojazdowej.

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

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

**3. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

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

**Rozdział 4**  
**Ustalenia końcowe**

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

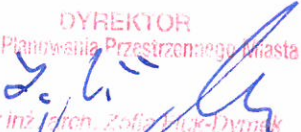
**§ 13.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc:

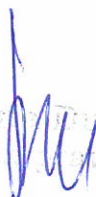
- 1) w części Uchwała Nr XVI/545/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22.11.1999 r. w sprawie zmiany K.34 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2000 r. Nr 7 poz. 68);
- 2) w części Uchwała Nr VII/82/99 Rady Miasta Szczecin z dnia 29 marca 1999 r. w sprawie II edycji zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, dzielnic

Śródmieście, Północ i Prawobrzeże dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych w obszarze dotyczącym S.23 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 12 poz. 145 z dnia 28 maja 1999 r.).

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

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

DYREKTOR  
Biura Planowania Przestrzennego Miasta  
  
mgr inż. arch. Zofia Łuck-Dymek

  
Marek Koguciuk

ARCHITEKT MIASTA  
  
Marek Koguciuk

Zastępca Prezydenta Miasta  
  
Anna Szynowska

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2026 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

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

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

1) inwestycje w zakresie przebudowy i budowy układu komunikacyjnego:

a) 1KDD – przebudowa ulicy dojazdowej,

b) 3KDD – przebudowa muru oporowego, schodów terenowych;

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

a) budowa sieci wodociągowej w terenie 2KDL,

b) budowa kolektorów ogólnospławnych w terenach: 2KDL, 3KDD,

c) budowa kolektorów deszczowych w terenach: 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDD,

d) budowa kanalizacji deszczowej w terenach: 1KDZ, 1KDD, 2KDD.

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia.....2026 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2026 r. poz. 24), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

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

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

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

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

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

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

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

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

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

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

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

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

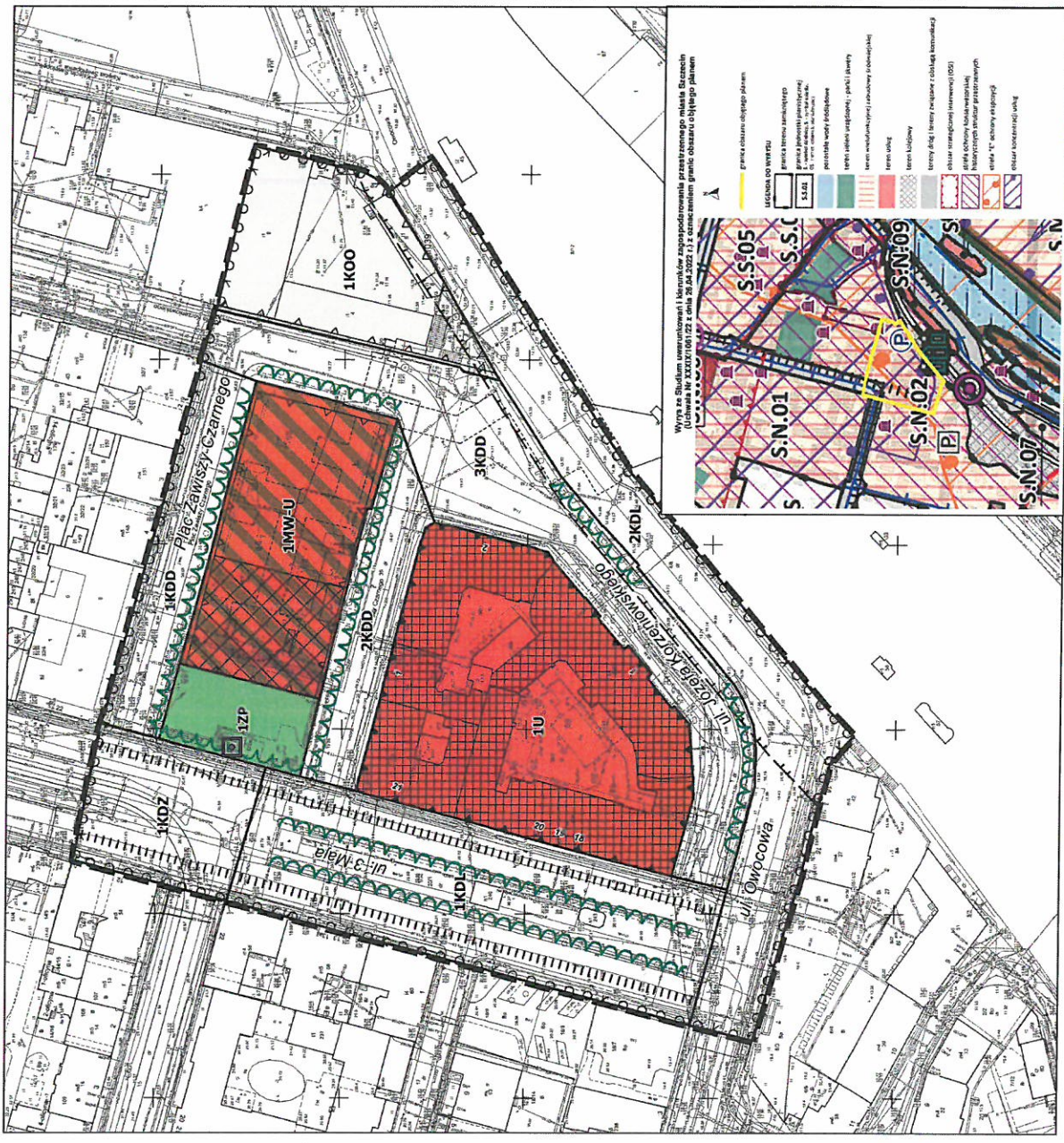
**Załącznik nr 1  
 do uchwały Rady Miasta Szczecin  
 w sprawie miejscowego planu  
 zagospodarowania przestrzennego  
 "Nowe Miasto – Plac Zawiszy Czarnego"  
 w Szczecinie**



**LEGENDA**

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERYNÓW ELEMENTARNYCH
	1U
<b>SYMBIOLE IMAWY PRZEZNACZENIA TERENU</b>	
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
	TEREN USŁUG
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN OBSŁUGI PODRÓŻNYCH
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	TEREN DROGI LOKALNEJ
	TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
<b>OZNACZENIA</b>	
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW O PODWYŻSZEJ WYSOKOŚCI
	OBZAR ŁOKALIZACJI ZABUDOWY
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	STREFA OGRANICZEN OD OBSZARU KOLEJOWEGO
	SZPALER
	NUMER ADRESOWY
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG ŚCIEŻKI ROWEROWEJ
	ISTNIEJĄCA STUDYNA AWARYJNA

**LICENCJA NR MODGK.BOL.353.181.2026.3262\_P  
 UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH: EPSG 2176.PL - 2000 STREFA 5**



Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Szczecin

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik4.gml

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

## UZASADNIENIE

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

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

#### 1. Informacje ogólne

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan realizuje cele strategiczne miasta metropolitalnego:

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

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

## **2.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan ustala warunki w zakresie ochrony i obrony cywilnej.

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

#### **2.6. Walory ekonomiczne przestrzeni**

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

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

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

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

## **2.7. Prawo własności**

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

## **2.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

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

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

## **2.9. Potrzeby interesu publicznego**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.12. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

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

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

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

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

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

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

poważnym awariom ani ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska. Ustalenia planu ograniczają możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz składowania, przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych. Wykluczenie z zagospodarowania przestrzennego obszaru tego rodzaju inwestycji służy ochronie zdrowia ludzkiego i środowiska oraz ograniczeniu negatywnych skutków działalności antropogenicznej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

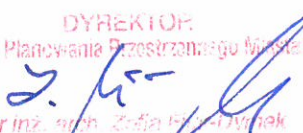
### **6. Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy**

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

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

## 7. Podsumowanie

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

DYREKTOR  
Biura Planowania Przestrzennego Miasta  
  
mgr inż. arch. Zofia Koguciuk

ARCHITEKT MIASTA  
  
Marek Koguciuk

Zastępca Prezydenta Miasta  
Anna Szostkowska



